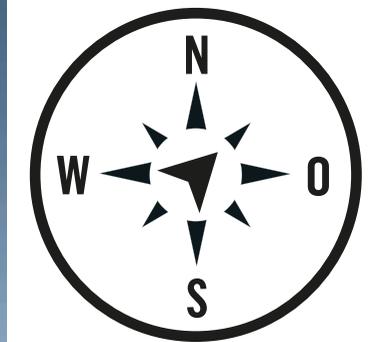


HAUS-MEISTER

Kaufen oder mieten?
Neubau oder Altbau?
Wo geht noch was nach
sechs Jahren Boom?
Capital analysiert die
Lagen, Renditen und
Preise in den wichtigsten
deutschen Städten



IMMOBILIEN-KOMPASS 2015

116 **MARKTREPORT**

Wo sich Immobilienkauf noch lohnt

123 **LESEHILFE**

Wie der Kompass funktioniert

124 **HAMBURG**

Der Osten der Hansestadt erwacht

130 **ESSEN**

Der Baustopp ist aufgehoben

134 **DÜSSELDORF**

Fokus auf günstigerem Wohnraum

138 **KÖLN**

Die Domstadt kann auch Luxus

144 **FRANKFURT**

Wo Spekulanten an Grenzen stoßen

150 **STUTT GART**

Im Kessel wird es eng

154 **MÜNCHEN**

Bloß nicht die Hoffnung aufgeben

160 **BERLIN**

Es wird wieder neu gebaut

166 **LEIPZIG**

Leerstand war gestern

170 **DRESDEN**

Wo Wohnen noch erschwinglich ist

174 **HIDDEN CHAMPIONS**

Sechs Städte – fünf Prozent Rendite

176 **TABELLE**

40 Großstädte im Anlagecheck

178 **FINANZIERUNG**

Die besten Tarife für Bausparer



DIE LETZTEN IHRER ART

Sechs Jahre nach Beginn des Immobilienbooms wird es immer schwieriger, Objekte auszumachen, an denen Selbstnutzer und Anleger langfristig Freude haben. Wo solche Perlen noch zu finden sind

TEXT: SUSANNE OSADNIK
UND CHRISTIAN BAULIG

Zwei Jahre lang haben Michael Schulten* und seine Frau mit sich gekämpft. Als das dritte Kind unterwegs war, wurde dem Werbefachmann jedoch klar: Die Wohnung in Berlin-Mitte ist eindeutig zu klein für fünf und die Familienkatze. Etwas Größeres sollte her, am besten mit Garten – und etwas Eigenes.

Ein Umzug aufs Land, wo die Grundstücke groß und die Häuser billig sind, kam für die Familie nicht infrage. „Wir wollten in der Nähe bleiben, aber uns war klar, dass das nicht einfach würde“, sagt Schulten. „Es gibt zu viele Konkurrenten. Und die meisten können ungefähr so viel ausgeben wie wir.“ Zwischen 200 000 und 250 000 Euro waren die Schultens zu zahlen bereit.

Viele Wochenenden verbrachte die Familie mit der Besichtigung von Neubauten – und war wenig begeistert. „Alles Schuhschachteln, teils in der Pampa und dafür zu teuer“, erinnert sich Schulten. Am Ende fiel die Wahl auf ein Haus aus den 30er-Jahren in Mariendorf im Süden Berlins. Dass der Kaufpreis von 290 000 Euro über dem veranschlagten Budget lag, sieht Schulten nicht als Problem: „Die monatliche Belastung ist mit 1 200 Euro geringer als die Nettokaltmiete für eine Vier-Zimmer-Wohnung in Berlin-Mitte“, so der 37-Jährige. „Und bis zur Rente sind wir schuldenfrei.“

Georges Pauly

Im Jahr sechs des Immobilienbooms wird es für Selbstnutzer und Kapitalanleger immer schwieriger, ein passendes Objekt zu finden, mit dem sie langfristig glücklich werden. Für einen Hypothekenkredit zahlen sie zwar weniger als die Hälfte dessen, was noch 2009 fällig wurde; Zinsen von kaum mehr als einem Prozent für zehn Jahre ermöglichen zudem eine hohe Tilgung. Die gestiegenen Kaufpreise machen – zumindest in beliebten Gegenden von Großstädten – diesen Vorteil jedoch größtenteils wett. Und wer seine frisch erworbene Immobilie vermieten will, merkt schnell, dass das Mietniveau längst nicht überall mit den Kaufpreisen gleichgezogen hat.

Capital zeigt im Immobilien-Kompass, wo sich unter diesen Vorzeichen der Kauf einer Immobilie noch lohnt. Analysiert wurden 40 Städte – Metropolen und Hidden Champions – aus Sicht von Selbstnutzern und Investoren: In welchen Lagen ist langfristig mit stabilen oder steigenden Preisen zu rechnen? Und mit welchen Objekten lassen sich in den kommenden 15 Jahren Mietrenditen erzielen, die Erträge sicherer Zinsanlagen schlagen?

2014 sind die Preise – zumindest in den sogenannten Schwarmstädten – wieder auf breiter Front gestiegen. Wo die



MIETEN BEI FREUNDEN

Die ältere Tochter ist bereits ausgezogen, die kleine Schwester wird irgendwann folgen. „Da brauchen wir keine fünf Zimmer mehr“, sagt Bettina Neidhardt. Kaufen wollte sie nicht, und eine kleinere Mietwohnung zu einem akzeptablen Preis zu finden ist in Hamburg schwierig. Da kam es der Osteopathin und ihrem Partner zupass, dass ein befreundetes Paar für seine Wohnung in Eimsbüttel Mieter suchte. Für die Mädchen gibt es in dem Neubau jetzt ein Gästezimmer.



VERNUNFTKAUF

Devisenhändler Alex van Hoek ist ein rationaler Mensch. Als sich der 38-Jährige nach der Geburt seiner Tochter entschloss, ein Eigenheim zu kaufen, begann er, jeden Morgen Immobilienportale zu scannen. „Eine gute Gelegenheit findet man vielleicht einmal im Quartal“, sagt van Hoek, „dann muss man zuschlagen können.“ Anfang 2015 fand er etwas in Eschersheim mit 200 Quadratmetern Wohnfläche – renovierungsbedürftig, „aber unser Traumhaus“.



Einwohnerzahlen stetig wachsen, haben sie über alle Wohnimmobilienarten hinweg um bis zu acht Prozent zugelegt. In den vergangenen sechs Jahren summierte sich der Anstieg auf mehr als 50 Prozent.

Dies zeigen Daten des iib Dr. Hettenbach Instituts (iib-Institut), das für Capital sämtliche Daten für die Tabellen und Lagekarten in diesem Immobilien-Kompass erhoben hat. Hierfür wurden die Angebote aller relevanten Immobilienportale im Internet ausgewertet und nach wissenschaftlichen Methoden aufbereitet, sodass die Werte Transaktionsdaten nahekommen (siehe auch Erklärung Seite 123).

Ramon Händt

Besonders Neubauten sind im vergangenen Jahr laut iib-Institut noch einmal deutlich teurer geworden, im Mittel um etwa zehn Prozent. Das liegt nicht nur am lebhaften Interesse an Objekten in begehrten Lagen. „Neben der hohen Nachfrage treiben auch höhere Preise für Bauland, strengere Regulierung und immer schärfere Vorgaben bei der Energieeffizienz die Kaufpreise“, sagt Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Zu dem Verband gehören neben Unternehmen aus der Bauwirtschaft auch Fondsgesellschaften und Immobiliendienstleister.

KAUFPREISE EILEN DAVON

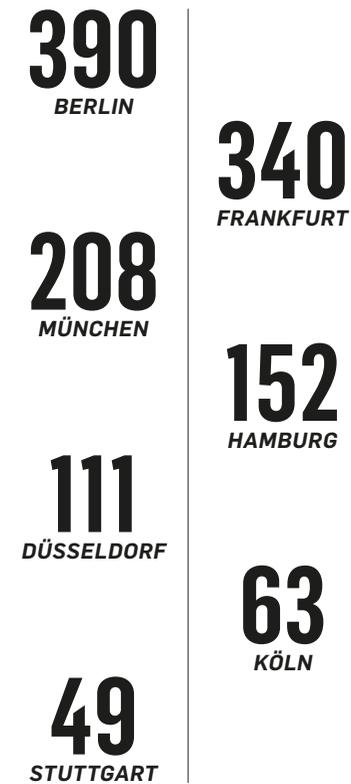
Wer wie zuletzt die Schulters auf der Suche nach einem Kaufobjekt in attraktiven Vierteln einer Metropole ist und verfolgt, wie sich die Forderungen entwickeln, wähnt sich in einer Spirale, die nur einen Weg kennt: nach oben. Das Hamburger Maklerhaus Grossmann & Berger etwa berichtet von Preissteigerungen von neuen Eigentumswohnungen in Eimsbüttel, Ottensen oder Winterhude um 22 Prozent.

Eine Blase, wie sie sich vor einigen Jahren auf dem spanischen oder irischen Immobilienmarkt gebildet hat, vermag indes kaum ein Ökonom zu erkennen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln etwa kam jüngst zum Ergebnis, dass „die aktuelle Preisentwicklung in den meisten Kreisen nach wie vor fundamental gerechtfertigt“ sei. Die teilweise starken Preiserhöhungen seien Ausdruck von Nachholeffekten, die sich aus stagnierenden oder fallenden Immobilienpreisen bis 2008 ergeben.

Wohl aber könnte denjenigen allmählich die Puste ausgehen, die die Angst vor Blasen in den vergangenen Jahren genährt haben: „Die spekulative Hoffnung auf einen nochmaligen – gar mehrjährigen – Anstieg der Preise wird jedenfalls unerfüllt bleiben“, konzediert der Rat der Immobilienweisen in seinem Frühjahrsgutachten.

WO SICH DIE KRÄNE DREHEN

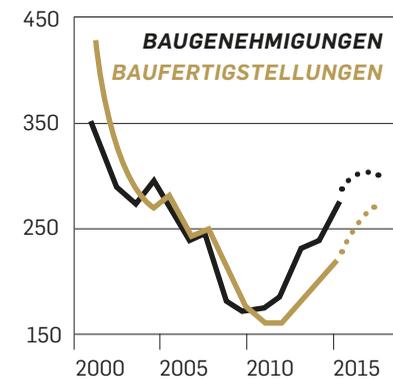
Fertigstellungen neuer Wohnungen 2015 (Prognose), in 1 000 Quadratmetern



Quelle: Hochtief Projektentwicklung

AUFBAUARBEIT

Baugenehmigungen und -fertigstellungen, in 1 000 Stück



Quelle: KfW, Destatis

Vor allem Kapitalanleger könnten künftig spitzer kalkulieren, weil sie erkennen, dass die Mieten in den meisten Metropolen mit den Kaufpreisen längst nicht mehr Schritt halten: Während etwa in Hamburg die Kaufpreise für Bestandswohnungen dem iib-Institut zufolge von 2009 bis heute um 61,4 Prozent stiegen, kletterten die Mieten lediglich um 16 Prozent. In München war der Unterschied mit 81,3 zu 26,5 Prozent noch extremer. Lediglich in Dresden hielten sich der Anstieg bei Kaufpreisen und Mieten mit 20,4 (Kauf) und 18,2 Prozent (Miete) halbwegs die Waage (siehe Grafik Seite 120).

Bei der Vermietung von Neubauwohnungen in besonders gefragten Lagen der Millionenstädte sind oftmals kaum mehr als drei Prozent Bruttomietrendite drin. Kosten für Erwerb (Kreditzinsen, Grunderwerbsteuer, Notar) und Unterhalt (Reparaturen, Renovierung, Sanierung) sind da noch nicht berücksichtigt. „Viele Anleger sind schon froh, wenn sie plus/minus null herauskommen“, sagt ein Münchner Projektentwickler. Für sie stehe inzwischen nur noch die Wertsteigerung der Immobilie im Vordergrund. „Mancher Kapitalanleger wird zur Finanzierung seiner Investition Mieten brauchen, die er gar nicht mehr realisieren kann“, meint Matthias Klupp vom Hamburger Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte.

Peter Hettenbach, der mit seinem iib-Institut Projektentwickler und Makler berät, hält von solchen Investments wenig: „Von Objekten, die weniger als vier Prozent brutto abwerfen, sollten Investoren die Finger lassen, selbst bei den derzeitigen Niedrigzinsen.“ Wer auf einen Puffer angewiesen ist, sei gut beraten, mit mindestens fünf Prozent Anfangsrendite zu kalkulieren.

Doch wo lassen sich die noch erzielen? Vielerorts wird sich der Mietpreisanstieg eher verlangsamen – vor allem in jenen Städten, in denen Politiker angekündigt haben, die im März

von Bundestag und Bundesrat verabschiedete Mietpreisbremse rasch umzusetzen. Immobilienbesitzer dürfen dort bei Neuvermietungen nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Binnen drei Jahren dürfen sie die Miete maximal um 15 Prozent erhöhen. In Berlin sollen die neuen Regeln bereits ab Juni gelten, Hamburg will rasch folgen.

WELCHE GEGEND PASST?

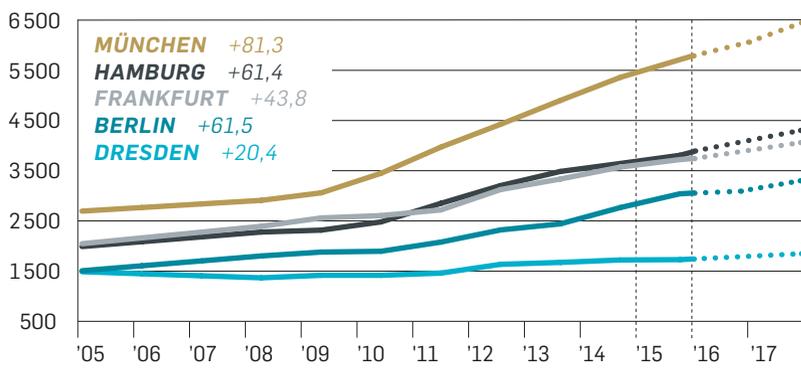
Solide „Fünfprozenter“ aufzuspüren, die ihrem Besitzer über einen langen Zeitraum auskömmliche Einnahmen einbringen, ist schwierig, aber nicht aussichtslos. Vor allem Altbauten in Vierteln, die am Beginn eines Aufschwungs stehen, können mit solchen Renditen aufwarten: In Hamburg sind beispielsweise innerstädtische Randlagen wie Hamm, Bahrenfeld, Eilbek oder Wandsbek vergleichsweise lukrativ. In Berlin gilt dies für Pankow, Wedding oder Moabit. In Frankfurt für Sachsenhausen.

Noch renditeträchtiger sind die beiden wichtigsten Großstädte Sachsens: In Leipzig und Dresden lassen sich mit etwas Geschick fast in jedem Viertel Altbauwohnungen finden, die auf absehbare Zeit fünf Prozent abwerfen. Das Gleiche gilt für jene Hidden Champions, in denen Universitäten, Hightech-Unternehmen oder die Nähe zu prosperierenden Metropolen einen steten Strom an Zuzüglern sichern (siehe Tabelle Seite 176). Weil dort sowohl Kauf- als auch Mietpreise vergleichsweise moderat sind, muss kein Investor die Mietpreisbremse fürchten.

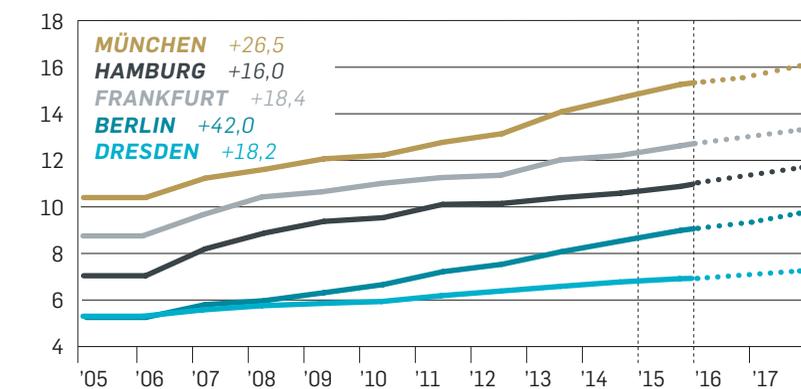
Für Tobias Just lässt die Ausdünnung der Angebote nur einen Schluss zu: „Anleger sollten bei der Auswahl der Objekte und der konkreten Städte heute genauer hinschauen“, empfiehlt der Immobilienökonom der Universität Regensburg in einer Studie für die Deutsche Bank. „Das reflexhafte Zugreifen bei Top-Lagen in Metropolregionen ist heute noch weniger sinnvoll als 2009.“

MÜNCHEN DEKLASSIERT ALLE

Kaufpreise für Bestandswohnungen, in Euro pro Quadratmeter; Veränderung 2009 bis 2015 in Prozent



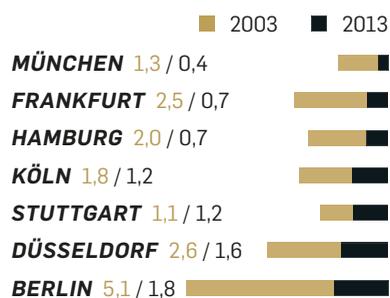
Monatsmieten für Bestandswohnungen, in Euro pro Quadratmeter; Veränderung 2009 bis 2015 in Prozent



Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand März 2015

KEIN ZIMMER FREI

Anteil leer stehender Wohnungen¹ am Gesamtbestand, in Prozent



1) Wohnungen, die unmittelbar verfügbar sind oder binnen sechs Monaten aktivierbar wären

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Tatsächlich ist nicht jede Gegend so hip, wie es Stadtväter und Projektentwickler glauben machen wollen. In Köln-Mülheim etwa steht der Beweis noch aus, ob die Neubauten am Rhein das Viertel nachhaltig aufwerten. In Frankfurt könnte die Ansiedlung des EZB-Hauptquartiers das heruntergekommene Ostend aufwerten – muss sie aber nicht. Und ob die von Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz zu Wohnentwicklungsgebieten erklärten gewerblich geprägten Stadtteile Rothenburgsort und Hammerbrook in 20 Jahren lebendige Quartiere sein werden, weiß auch niemand. Profis wie Rolf Lauer warnen dringend davor, sich von



Valerie Schmitt

vermeintlichen Schnäppchen in Lagen locken zu lassen, die den Erwartungen nicht gerecht werden. „In den meisten Fällen dürfte das Chance-Risiko-Verhältnis nicht ausgewogen sein“, sagt der Leiter der Niederlassung Rhein-Ruhr von Hochtief Projektentwicklung. Er empfiehlt, den Blick auf zentrumsnahe Mikrolagen zu lenken – in Düsseldorf etwa nach Heerdt. „Man ist schnell in der Innenstadt, aber die Renditechancen sind besser als in der City“, so Lauer.

Zum richtigen Standort fehlt zu guter Letzt noch die richtige Immobilie. Pauschalempfehlungen helfen bei der Wahl kaum weiter: Altbauten kosten zwar weniger in der Anschaf-

fung als Neubauten und liefern Anlegern höhere Renditen. „Dafür kaufe ich mir eventuell Risiken ein, die ich nicht einschätzen kann“, sagt Günter Vornholz, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School Bochum. Substanzerhaltende Maßnahmen muss schließlich der Eigentümer tragen. Stehen Renovierungen oder eine energetische Sanierung an, können die Kosten die Rendite erheblich schmälern.

Auch bei der Wohnungsgröße gibt es kein bundesweites Richtig oder Falsch. In den Ostmetropolen Dresden und Leipzig etwa sind familiautugliche Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern →



VON ANFANG AN DABEI

Die Zickericks haben das Großprojekt auf der Tegeler Insel im Norden Berlins vom ersten Spatenstich an begleitet, regelmäßig stiefelten sie über die Baustelle. „Das ist komplett anders, als einfach in einen Neubau einzuziehen“, sagt Kai-Uwe Zickerick. Wände verrücken? Kein Problem, soweit die Statik mitspielte. Mit dem Ergebnis sind der 53-Jährige und seine Frau hochzufrieden. „Seeblick und bloß drei Minuten bis Tegel City – hier möchten wir nicht mehr weg.“



ALTERNATIVES INVESTMENT

Eine Immobilie als Kapitalanlage? Andreas Beck wüsste da diverse Alternativen. Als Chef des Instituts für Vermögensaufbau warnt er davor, „zu blauäugig zu kaufen“. Nun hat er selbst zugeschlagen: zwei Zimmer für 275 000 Euro in München-Laim. Davon profitiert auch der Freund seiner Tochter, der lange vergeblich nach einer Mietwohnung gesucht hat und jetzt dort eingezogen ist – für 900 Euro im Monat. „Das lohnt sich für mich immer noch“, so Beck.



zurzeit die Immobilien der Wahl. In den 1990er-Jahren hat man hier vor allem kleine Apartments gebaut, die sich damals gut an Kapitalanleger verkaufen ließen. Mittlerweile sind vielmehr große Objekte gefragt. Sie ließen sich leicht vermieten, und beim Wiederverkauf stünden die Chancen gut, einen ordentlichen Preis zu erzielen, sagt Makler Peter Bischoff: „Für solche Wohnungen interessieren sich auch Eigennutzer. Der Kreis der potenziellen Käufer wird dadurch größer.“

Anderswo gelten andere Regeln: In Städten wie Hamburg und Berlin, wo die Zahl der Single-Haushalte stetig steigt und jetzt schon bei mehr als 50 Prozent liegt, können gerade kleine Wohnungen für Kapitalanleger interessant sein. 2,5 Zimmer, 55 Quadratmeter, möglichst nicht älter als 15 Jahre, weil die Schnitte oft unzeitgemäß sind – so sieht nach Ansicht von Christoph Roitzsch die perfekte Immobilie in diesen Metropolen aus. „Erfahrungsgemäß lassen sich solche Objekte am besten vermieten“, sagt der Geschäftsführer von Wikon Grundbesitz, der sich auf die Beratung von Investoren spezialisiert hat.

Am ehesten als Faustregel durchgehen kann der Rat von Peter Hettenbach: „Immobilien zur Vermietung sollten für möglichst viele Lebensphasen passen, sodass sie für viele verschiedene Interessenten infrage kommen“, empfiehlt der iib-Institut-Chef. Eine 80-Quadratmeter-Wohnung mit drei Zimmern kann sowohl an eine Familie als auch an eine WG oder ein Pärchen vermietet beziehungsweise später einmal verkauft werden.

Auch das Haus der Schultens in Berlin-Mariendorf ist so eine Vielzahl-Immobilie, aber über diesen Aspekt hat sich die Familie bislang gar keine Gedanken gemacht. Sie will das neue Heim selbst möglichst lange nutzen – und es irgendwann einmal vererben. Bei drei Kindern, so Michael Schulten, werde sicher eines in Berlin bleiben. ◆

Markus Burke

LESEHILFE

SO FINDEN SIE DIE BESTEN WOHNLAGEN

Aus täglich rund 400 000 Immobilienangeboten 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 400 000 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 NEUE ONLINE-KOMPASS: ALLE LAGEN DER NATION – IN ECHTZEIT

Beim Capital Immobilien-Kompass gilt ab sofort: online first! 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 Immobilien-Kompass ist jetzt so nah am Marktgeschehen wie noch nie. Haben Capital-Reporter Lage- und Preisinformationen bislang einmal im Jahr in Gesprächen mit Maklern erhoben, werden die Informationen auf Basis der

iib-Daten nun monatlich aktualisiert. Immobilieninteressierte sind somit stets auf dem neuesten Stand. Je nach Informationsbedürfnis lassen sich Daten für Häuser und Wohnungen, Alt- und Neubauten, Kauf- und Mietobjekte anzeigen.

Jeder Nutzer des Immobilien-Kompasses hat zudem die Möglichkeit, Wohnlagen direkt in der Karte zu kommentieren – und so Informationsdichte und Genauigkeit zu verbessern. Es lohnt sich reinzuklicken.

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

ORTSWECHSEL

Hamburg wächst in Richtung Osten, denn dort gibt es noch günstiges Bauland. Im Rest der Hansestadt gilt wie gehabt: Es geht immer noch teurer



Die Häuser am Kaiserkaai sind bald zehn Jahre alt, das heißt: Viele gehen in den Verkauf. Und nebenan drehen sich die Kräne

TEXT: SUSANNE OSADNIK

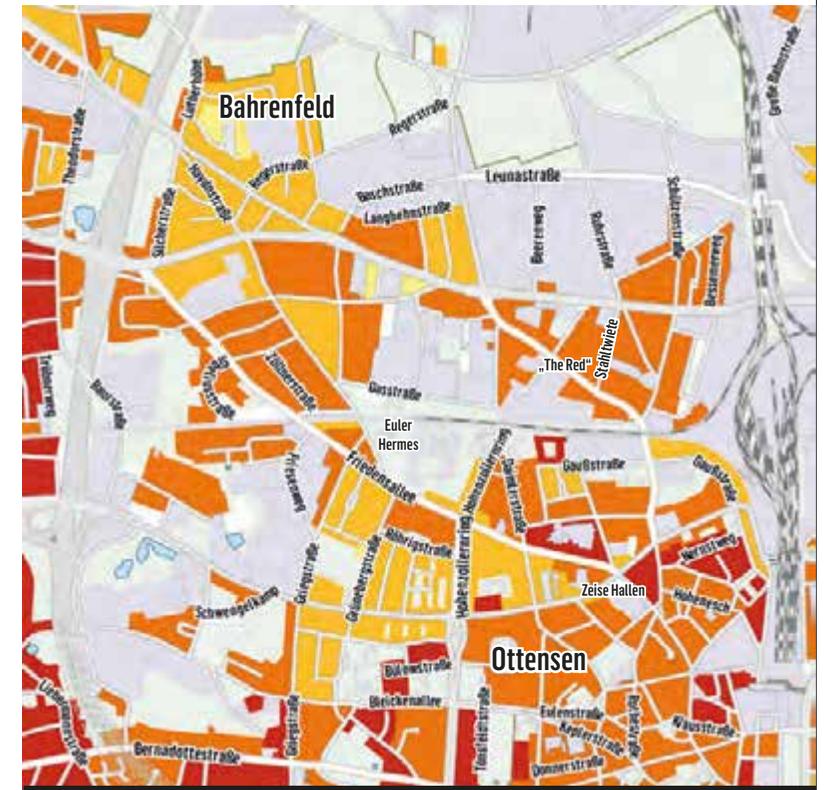
Der Bürgermeister hat ein Anliegen: Mindestens 6 000 neue Wohnungen soll es nach dem Willen von Olaf Scholz Jahr für Jahr in Hamburg geben. Sein Ziel ist es, „im nächsten Jahrzehnt 100 000 Wohnungen mehr in der Stadt stehen zu haben“. Mittelfristig rechnet der Senat mit zwei Millionen Einwohnern in Hamburg – zehn Prozent mehr als heute. Allein 2014 haben 13 000 Menschen die Stadt an Elbe und Alster zu ihrem neuen Zuhause erklärt. Da heißt es: ranklotzen.

Vor allem die östlichen Stadtteile rücken in den Fokus – hier gibt es noch günstige Flächen. So kostet laut Stadtentwicklungsgesellschaft Steg ein Quadratmeter Baugrund in Rothenburgsort gut 100 Euro; in der Innenstadt sind es elfmal so viel. Bislang wurde im Osten der soziale Wohnungsbau gefördert. Künftig sollen auch Käufer gelockt werden. „Metropolen können nur in die Fläche wachsen, nicht ins Zentrum“, sagt Stadtplaner Thomas Krüger. Er hält es für falsch, sich bei der Entwicklung zu sehr auf innerstädtische Lagen zu konzentrieren.

Dem Reiz des „fast Zentralen“ verfallen immer mehr Hamburger: Wilhelmsburg, Lurup und Lokstedt gewannen 2014 die meisten neuen Einwohner. Aus Eimsbüttel und Winterhude zogen vor allem junge Familien fort – ihnen wurde es zu teuer. Senioren entdeckten unter anderem Poppenbüttel und Iserbrook für sich.

Singles – ihr Anteil an Hamburgs Haushalten beträgt 53 Prozent – hingegen zieht es in die Nähe der City, wo das Angebot rar und teuer ist, beobachtet Christoph Roitzsch. „Langenhorn oder Sasel fallen da meist weg“, sagt der Geschäftsführer von Wikon Grundbesitz. „Schon 30 Minuten Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind dieser Klientel zu viel.“

Als Kapitalanleger sollte man sich an den jungen Singles und deren



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 129

Wohnbedürfnissen orientieren, empfiehlt Roitzsch. „Wer eine 2,5-Zimmer-Wohnung auf St. Pauli oder in Eimsbüttel anbietet, kann sicher sein, auf viele Interessenten zu stoßen.“ Zentralität sei angesagt. Klassische Lagen wie Eppendorf, Altona, Eimsbüttel oder St. Pauli sind für ihn die Konstanten; „erwachende Stadtteile“ wie Hamm, Horn, Wilhelmsburg oder Rothenburgsort hält er für Standorte mit Potenzial. Kaufen kann man dort für durchschnittlich 3 000 Euro pro Quadratmeter.

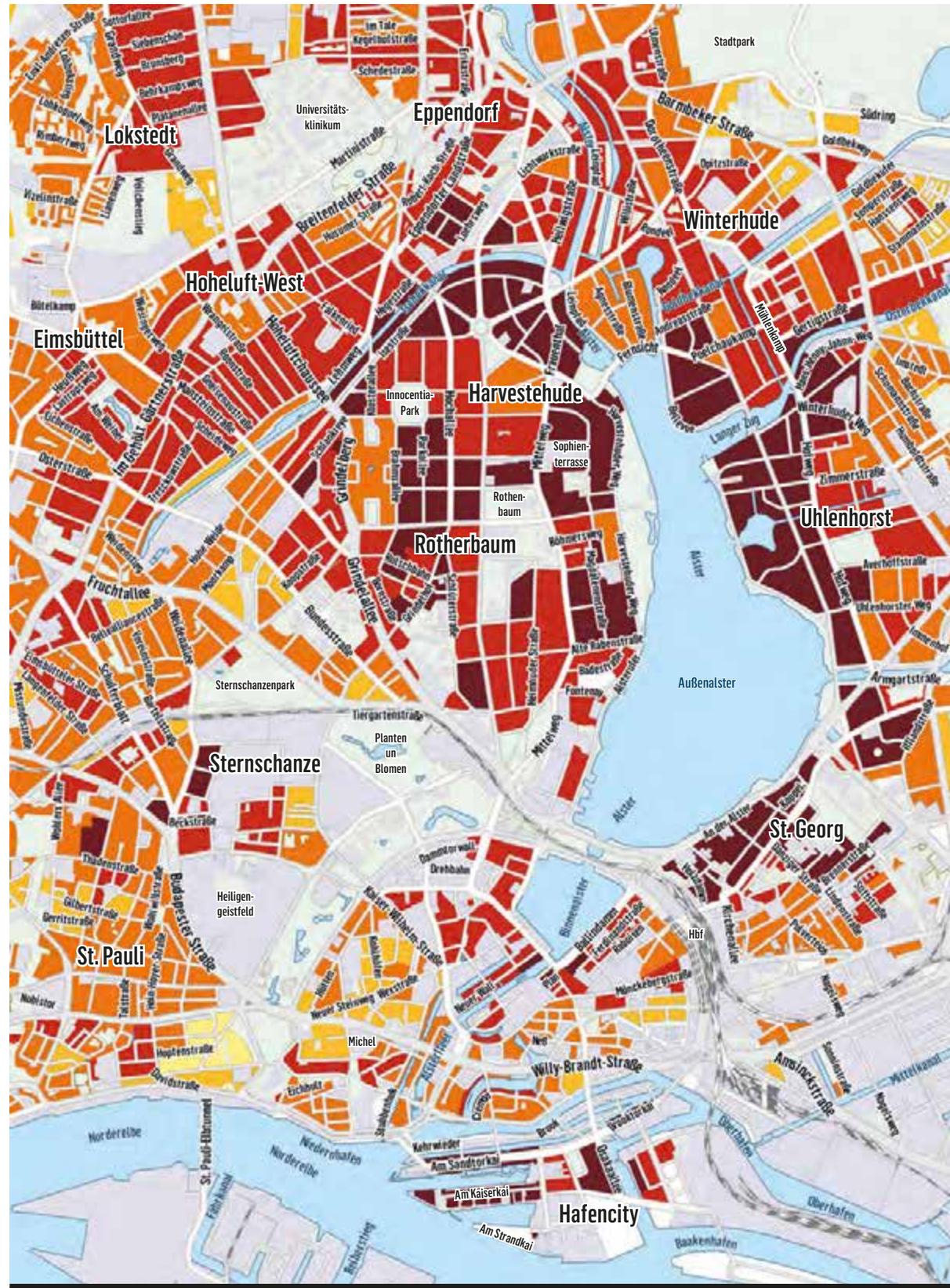
Roitzsch selbst besitzt Mehrfamilienhäuser auf St. Pauli – auf der „richtigen“ Seite der Simon-von-Utrecht-Straße. Was nicht nur hier bedeutet: Es gibt auch eine falsche Seite. „Man sollte die Mikrolagen betrachten“, rät Roitzsch. „In Winterhude ist es besser, etwas rechts oder links der Alsterdorfer Straße zu kaufen als direkt am Marktplatz oder an der U-Bahn-Station, wo es laut und rummelig ist.“

01 Hamburg von seiner imposanten Seite: Blick von der Krugkoppelbrücke auf eine Harvestehuder Villa

02 Wohnen am Wasser: Der Osterbekkanal führt einmal quer durch Barmbek – bis zur Alster



Fotos: Getty Images, Bildagentur Hamburg, ddp images; Karte: ib Dr. Hetttenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle S. 129

Zumindest in den angesagten Vierteln spiegeln sich solche Qualitätsunterschiede kaum in Preis und Nachfrage. Roitzsch: „Da werden auch künftig keine Wohnungen leer stehen.“ Und das trotz heftiger Preissprünge: Bei Neubauten hat sich allein 2014 der Durchschnittswert pro Quadratmeter um 16 Prozent erhöht, in der Innenstadt sogar um 22 Prozent, hat das Maklerhaus Grossmann & Berger (G&B) errechnet.

Die Mieten halten da nicht mit. Matthias Klupp vom Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte warnt: „Mehr als drei Prozent Rendite sind vielerorts künftig nicht mehr drin.“ Eine Menge Interessenten störe das aber nicht: „Sie handeln irrational und kaufen zu teuer ein.“

Frank Stolz hat dafür folgende Erklärung: „Motor für Investitionen bleiben der niedrige Zins und die Chance, Vermögen aufzubauen“, sagt der Leiter Neubau Immobilien bei G&B. „Das ist für viele Anleger ein Nullsummenspiel, bei dem die Miete die Kreditzinsen einbringt. Die Rendite ist zweitrangig.“ Investoren bleiben also zwei Optionen: anständige Mietrenditen in Zukunftslagen oder schmale Renditen in Szenelagen – dafür aber jede Menge potenzielle Mieter.

HAFENCITY

Der Strandkai ist ein prominenter Platz in der Hafencity. 31 Architekturbüros hatten sich darum beworben, das letzte freie Stück mitgestalten zu dürfen. Fünf davon kommen jetzt zum Zug: Auf der Halbinsel entstehen weitere 500 Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein „Kinderkulturhaus“, Geschäfte und Restaurants. Am westlichen Ende werden zwei 55 Meter hohe Wohntürme mit insgesamt 180 Domizilen gebaut. In östlicher Richtung bereitet Engel & Völkers den Bau einer neuen Firmenzentrale vor sowie einen weiteren Turm mit Platz für 40 Eigentumswohnungen, die spätestens 2018 bezugsfertig sein sollen.

Während im südlichen Überseequartier und im Baakenhafen mehr Wohnraum entsteht, sind die Eigentumsobjekte am Kaiserkai fast zehn Jahre alt und können bald verkauft werden – ohne Spekulationssteuern. „Zurzeit warten deren Besitzer auf eine preisliche Einschätzung“, sagt Christoph Holzapfel von Meissler & Co. Wer Elbblick bieten kann, dürfte mit 6 000 bis 7 500 Euro pro Quadratmeter rechnen.

HARVESTEHUDE

Das schickste innerstädtische Viertel Hamburgs gilt als Unikat – davon profitieren sowohl private Immobilienbesitzer als auch professionelle Investoren. Die Strahlkraft des Quartiers mit Jugendstilvillen und modernen Luxuswohnungen lässt nicht nach – trotz deftiger Kaufpreise: Laut Gutachterausschuss wurden hier zuletzt Spitzenpreise von 12 500 Euro je Quadratmeter aufgerufen, allein 22 Objekte in der Preisklasse ab 750 000 Euro fanden einen Käufer. Im neuen Edelquartier „Sophienterrassen“ haben laut Projektentwickler Frankonia bereits 60 Prozent der Alstervillen und der 105 Wohnungen im Sophienpalais einen neuen Besitzer. Nachschub folgt: Peach Property verkauft in bester Alsterlage 36 Objekte in fünf Häusern. Die Angebote liegen zwischen 7 000 und 16 000 Euro pro Quadratmeter. Ausreißer – selbst in dieser Lage.

BAHRENFELD

Phoenixhof, Zeisehallen, Gastwerk: Die umgewandelten Gewerbehöfe in Bahrenfeld ziehen junge kreative Leute an – und solche, die sich dafür halten. Makler sprechen gern vom „gefühlten Ottensen“, genauso szenig, aber lange nicht so teuer. Allerdings kostet eine Single-Wohnung in einem schicken Neubau oft bereits 800 Euro kalt – für nicht mal 60 Quadratmeter. Die Eigentumspreise steigen ebenfalls. Beim Bauprojekt an der Stahltwiete wird der Quadratmeterpreis



FRANK STOLZ
Leiter Neubau Immobilien bei G & B

„Motor für Investitionen bleiben der niedrige Zins und die Chance, Vermögen aufzubauen“

für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 4 710 Euro angegeben. Im benachbarten Projekt „The Red“ liegt er noch knapp unter 4 000 Euro. Einzelne Objekte reißen jedoch bereits die 5 000-Euro-Marke.

Auf dem ehemaligen Gelände der Rheinmetall-Tochter Kolbenschmidt ist ein Mix aus kleinen Gewerbebetrieben und laut Senat „bezahlbarem“ Wohnen geplant. Quantum Immobilien baut auf dem Areal von Euler Hermes nicht nur eine neue Firmenzentrale, sondern auch noch 500 Wohnungen.

BARMBEK

Wer in Barmbek wohnt, unterscheidet zwischen Süd- und Nordteil. Barmbek-Süd rangiert wegen seiner klassischen Klinkerbauten im „Musikerviertel“ sowie der Nähe zu Osterbekkanal und Innenstadt in der Gunst von

Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Illustration: Jindrich Novotny



Mietern und Käufern ganz oben: Man wohnt wie an der Alster, aber günstiger.

Die Preise für Eigentum steigen allerdings: Zwischen 2 600 und 4 500 Euro kostet der Quadratmeter im Bestand. Wohnungen in den Neubauten an der Mozart- und Schumannstraße liegen am oberen Ende dieser Spanne. Im Neubau- und Sanierungsprojekt „Lord von Barmbek“ nahe der Alster kosten vier Zimmer 567 000 Euro – mehr als 4 500 Euro pro Quadratmeter. Beim Bauvorhaben „Fritz Barmbek“ wird eine Drei-Zimmer-Wohnung für 390 000 Euro angeboten – knapp 4 300 Euro für den Quadratmeter.

In Barmbek-Nord liegen die Preise für Neubauten im Mittel unwesentlich niedriger, doch hier gibt es noch Platz. So sind in der Drosselstraße 50 neue Eigentumswohnungen in Planung, im Kranichweg bringt Bauträger Meravis fast ebenso viele Objekte auf den Markt. Der Quadratmeterpreis der größten Wohnung liegt bei 4 445 Euro.



WILHELMSBURG

Hamburgs größtes Neubaugebiet nach der Hafencity ist Wilhelmsburg, die Insel auf der anderen Seite der Elbe. Es geht um 115 Hektar, auf denen rund 4 000 Wohnungen gebaut werden sollen. In der Dratelnstraße entstehen bereits 300 Wohnungen; bevor weitere 700 errichtet werden können, muss jedoch erst die Wilhelmsburger Reichsstraße – eine autobahnähnliche Trasse, die den Stadtteil durchschneidet, verlegt werden. Das wird frühestens 2018 der Fall sein. Dann ist der Weg frei für die geplante Mischung aus Geschosswohnungen, Stadtvillen, Reihen- und Einfamilienhäusern, die bis 2023 stehen sollen.

HARBURG

Die vergleichsweise günstigen Preise machen den Stadtteil in Hamburgs äußerstem Süden für Immo-

bilienkäufer attraktiv. Hier ist eine Doppelhaushälfte noch für 250 000 Euro zu haben – inklusive alten Bäumen und großem Grundstück. „Wir haben häufig Anfragen junger, wohl-situierter Familien“, sagt Thorsten Schleyer von Grossmann & Berger. „Ihre Favoriten sind Marmstorf und Eißendorf.“

Selbst in Luxuslagen wie dem Schafshagenberg in Marmstorf werden Villen bis maximal 850 000 Euro gehandelt. Eigentum im Bestand wurde zuletzt meist um 2 400 Euro angeboten, Neubauten kosteten

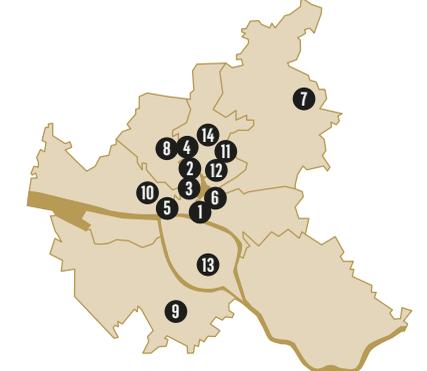
durchschnittlich 3 500 Euro je Quadratmeter.

Die Mieten in Harburg sind gemessen an diesen Preisen vergleichsweise hoch und bringen bei neuen Objekten Bruttorenditen von bis zu 4,2 Prozent. Das lockt auch Profis an. So kaufte Projektentwickler Udo Stein das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude des früheren Gummiproduzenten Phoenix. Dort sollen Studentenwohnungen entstehen – ebenso wie in Neubauten am Schellerdamm und an der Lüneburger Straße. ◇



CAPITAL-URTEIL

Hamburg entdeckt, dass es Platz hat – vor allem gen Osten. Wo früher auf sozialen Wohnungsbau gesetzt wurde, entsteht jetzt auch Eigentum. Hier könnte sich der Einstieg lohnen. In den angesagten Stadtteilen steigen Kauf- und Mietpreise weiter. Hier müssen Investoren auch mit Nullrenditen leben können.



STADTTEIL-VERGLEICH

Atempause an der Alster

In den Klassikern unter den Hamburger Stadtteilen beruhigt sich der Preisauftrieb mancherorts

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 Hafencity	k. A.	k. A.	1500–9100 5600	5200–9200 6700	13,80–19,50 2,8–5,8	15,50–23,60 3,1–3,6	▲▲▲▲
2 Harvestehude	2150–4750 3187	529–3908 2056	4300–10000 6600	7700–10900 9200	11,20–18,00 2,2–3,1	14,20–22,80 2,2–2,5	▲▲▲▲
3 Rotherbaum	1600–4300 3079	k. A.	3700–8000 5700	5800–10000 8200	11,30–18,50 2,8–3,7	14,80–21,70 2,6–3,0	▲▲▲▲
4 Eppendorf	725–2890 1560	598–1290 785	3600–6100 4700	4100–7000 5300	10,30–15,00 2,9–3,5	14,50–18,90 3,3–4,3	▲▲▲▲
5 Ottensen	k. A.	k. A.	3500–5900 4700	4300–6500 5500	10,30–15,50 3,2–3,5	13,50–20,90 3,7–3,9	▲▲▲▲
6 St. Georg	k. A.	k. A.	3500–6800 5000	3900–5000 4400	10,20–16,90 3,0–3,5	14,00–18,50 4,3–4,4	▲▲▲▲
7 Volksdorf	369–1080 641	447–985 669	2500–4600 3400	3300–5100 4100	7,00–12,50 3,3–3,4	12,00–14,10 3,3–4,4	▲▲▲▲
8 Lokstedt	390–880 698	589–979 762	2400–4700 3500	4500–6800 5200	9,10–13,60 3,5–4,5	11,50–15,00 2,6–3,0	▲▲▲▲
9 Harburg	k. A.	k. A.	1600–2700 2300	3200–3700 3500	6,80–10,20 3,8–4,4	9,10–17,20 3,7–4,2	▲▲▲▲
10 Bahrenfeld	339–659 485	k. A.	2400–4700 3400	3600–5100 4300	9,30–14,00 3,6–4,6	11,00–14,00 3,3–3,6	▲▲▲▲
11 Barmbek-Nord	k. A.	k. A.	2200–3700 3000	3500–5700 4400	8,60–12,60 4,1–4,6	10,90–14,50 3,0–3,7	▲▲▲▲
12 Barmbek-Süd	k. A.	k. A.	2600–4500 3400	4300–5400 4900	8,60–14,00 3,8–4,0	8,90–15,40 2,5–3,4	▲▲▲▲
13 Wilhelmsburg	240–469 325	249–665 413	1400–2700 2000	3000–4300 3500	5,70–10,00 4,5–5,0	9,50–13,00 3,7–3,8	▲▲▲▲
14 Winterhude	1890–3900 2870	k. A.	3200–5800 4500	4100–6100 5300	10,00–16,00 3,3–3,8	12,60–16,70 3,3–3,7	▲▲▲▲

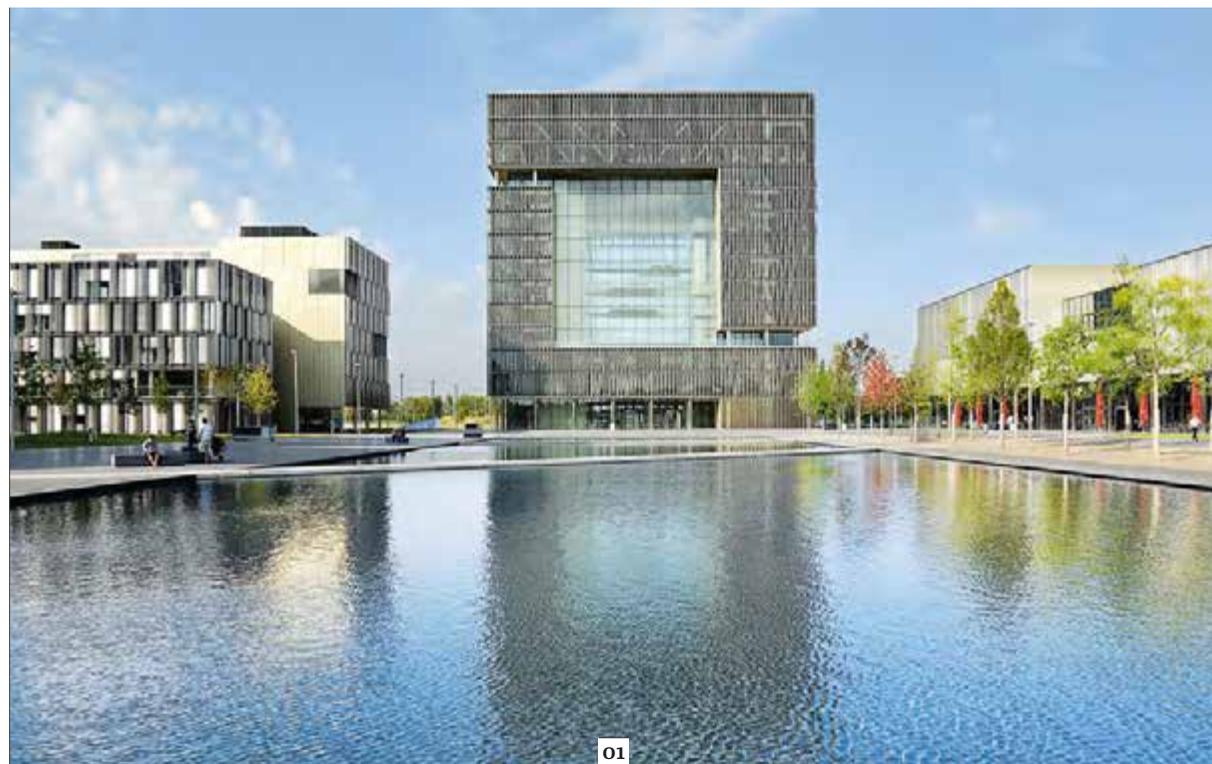
Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Eigenheime und Wohnungen; * Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“; Prognose für zwölf Monate: ▲ = mehr als +5% ▲▲ = +2 bis +5% ▲▲▲ = +2 bis -2% ▲▲▲▲ = -2 bis -5% ▼ = mehr als -5%; Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut, Stand März 2015

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

KANAL ALS FANAL

Die Infrastruktur der Stadt hält dem Bauboom nicht mehr stand. Der marode Zustand des Abwassersystems gefährdet neue Projekte – und verunsichert Investoren

TEXT: MIRIAM BEUL-RAMACHER



01 Der ThyssenKrupp-Konzern ist – trotz Stellenabbau – noch immer einer der größten Arbeitgeber im Revier

02 Der szenige Stadtteil Rüttenscheid entspricht so gar nicht dem Klischee einer Bergarbeiterstadt

Monatelanges Bangen, jetzt die Entwarnung: Anfang März hat die Bezirksregierung Düsseldorf den Baustopp für die südlichen Stadtteile Rüttenscheid, Bredeneu und Stadtwald aufgehoben.

Seit November durften in den beliebten Lagen keine Bauten mehr genehmigt werden. Der Grund: Das Kanalsystem ist veraltet und überlastet, die Sanierung wurde immer wieder aufgeschoben. Im Herbst setzten die übergeordneten Behörden nun ein Zeichen. Ulrich Kapteina lief gegen die Verfügung Sturm. Sie sei „unhaltbar für die städtebau-

liche Entwicklung“, kritisierte der Baurechtsexperte und Sprecher des Arbeitskreises Essen 2030. Immerhin seien im Süden der Stadt rund 600 Wohnungen in Planung und etliche bereits im Bau.

Trotz der Schwierigkeiten mit der Entwässerung dürfen die angefangenen Bauten nun doch realisiert werden. Dazu gehören allein vier Großprojekte in Rüttenscheid. Die Begründung: Die geplanten Wohnbauten entstünden zum Teil auf Fabrik- oder Parkplatzflächen, die heute komplett versiegelt sind. Statt 24 400 Quadratmetern Bodenfläche

seien am Ende nur noch 13 900 Quadratmeter bebaut, die neuen Häuser von Grünflächen umgeben, die Regenwasser aufnehmen und so das Kanalsystem entlasten.

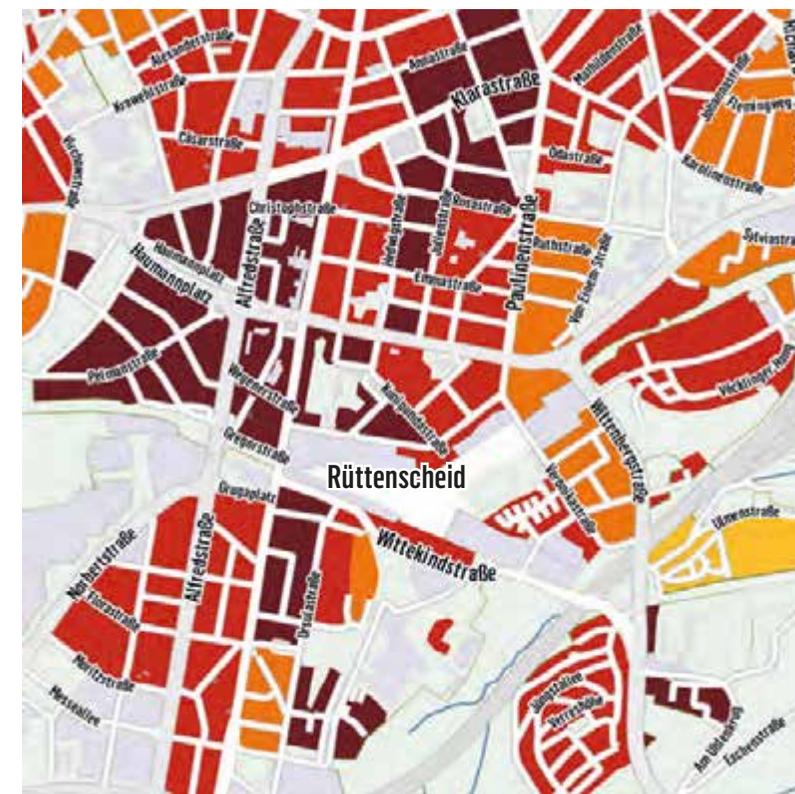
Mit der Verwaltungsentscheidung ist eines der wenigen Argumente gegen ein Investment in den südlichen Stadtteilen vom Tisch. Laut Susanne Thieron steht die Gegend wie eh und je hoch im Kurs. „Obwohl Mieten und Kaufpreise dort wesentlich höher sind als im industriell geprägten Norden“, so die Immobilienvermittlerin der Essener Sparkasse.

Doch auch die Viertel nördlich der A40 locken mit einer Reihe von Bauprojekten. Das fast fertige Universitätsviertel in Mitte, die neuen Wohnlagen rund um den Niederfeldsee in Altendorf, das „Dachsfeld“ in Dellwig und die „Kastanienhöfe“ in der nördlichen Innenstadt sollen Leute für die weniger hübschen und wirtschaftlich schwächeren Gegenden begeistern. „Bei Auswärtigen stößt der Norden oftmals auf eine höhere Akzeptanz als bei Ortsansässigen. Die haben noch die alten Vorurteile im Kopf“, so Thieron.

Wie in anderen Städten geht auch in Essen der Trend zu kleineren Wohnungen. Neubaumentwickler in den Stadtteilen Kettwig, Bredeneu, Heisingen, Kupferdreh und Stadtwald bieten zunehmend Objekte unter 100 Quadratmetern an. „Die großen Wohnungen lagen in manchem Portfolio wie Blei“, berichtet Thieron. Maklerin Petra Kuptz beobachtet, dass die Vermarktung besonders hochwertiger Mietwohnungen stocke. „Die Zahl derjenigen, die hohe Preise zahlen können, hat sich verringert“, sagt Kuptz. Wer im Monat 1 000 Euro für eine Wohnung aufbringen kann, habe die niedrigen Zinsen genutzt und etwas gekauft.

RÜTTENSCHIED

Der vorübergehende Baustopp der Bezirksregierung hat den „Prenzlauer Berg“ Essens verunsichert – unter anderem die Privatleute, die beim



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 132

Projekt „Rü Nuvo“ des Entwicklers Hopf IEG eine Wohnung erworben haben. Trotz positiv beschiedener Bauvoranfrage durfte mit dem größten Rüttenscheider Wohnungsbauvorhaben zunächst nicht begonnen werden. Dabei hatte der Bauträger bereits 40 von 57 Wohnungen verkauft. Nun können sich bald die Kräne drehen – ebenso wie bei den Projekten an der Müller-Breslau-Straße und an der Wittenbergstraße.

Neubaustandard hat in Essens Szeneviertel seinen Preis. Um die 3 250 Euro pro Quadratmeter muss hinlegen, wer etwa im „Rü Nuvo“ einziehen will. Gebrauchte Immobilien in Rüttenscheid sind deutlich günstiger: Sie kosten nur in Ausnahmefällen mehr als 3 000 Euro.

BREDENEU

Der demografische Wandel spiegelt sich in dem Stadtteil deutlich wider: Mondäne Altbau-Villen werden

an mehreren Stellen abgerissen und machen Neubauten mit hochpreisigen Eigentumswohnungen Platz. Die großen Grundstücke in diesem Teil Essens lassen eine solche Umwandlung problemlos zu.

Der Entwickler Living Space entwickelt nach diesem Modell gleich zwei Projekte mit insgesamt 24 Wohneinheiten. „Beide liegen zum Glück außerhalb des Entwässerungs-Problemgebietes und sind von Verzögerungen nicht betroffen“, sagt Geschäftsführer Reinhard Kalker. Das größere Vorhaben – eines der teuersten in Essen – entsteht im Brucker-Holt-Viertel. Gerade war Baustart für die 13 Eigentumswohnungen mit 155 bis 250 Quadratmetern.

Wer inmitten der Essener High Society auf einen Neubau wert legt, muss je nach Ausstattung 4 900 bis 5 200 Euro pro Quadratmeter zahlen. Beim Projekt „Meckenstocker Weg 11“ entstehen elf Wohnungen mit Flächen

Fotos: WAZ FotoPool, Stadtbildstelle Essen; Karte: iib Dr. Hetttenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

zwischen 126 und 175 Quadratmetern zu 3 800 bis 4 700 Euro. „Viele Käufer waren zuvor Hausbesitzer, die einen neuen Lebensabschnitt beginnen wollen – ohne die Verantwortung für eine große Immobilie“, sagt Entwickler Kalker. Verjüngen wird sich Essens Promi-Stadtteil mit dieser Klientel kaum.

KETTWIG

Die anfängliche Euphorie über die Neubauquartiere am Wasser hat sich ein wenig gelegt. Zwar sind Investor Kondor Wessels und Vermarkter Stadtparkasse mit dem Vertrieb der Miet- und Eigentumswohnungen „Seepromenade“ laut Sparkassen-Maklerin Thieron „sehr zufrieden“. Unmittelbar am Ruhrufer sind im ersten Bauabschnitt 113 Miet- und Eigentumswohnungen mit Preisen von 3 400 bis 5 250 Euro pro Quadratmeter entstanden. Auf dem

Portal Immobilienscout24 sind allerdings noch jede Menge 3,5- und Vier-Zimmer-Wohnungen im Angebot. Ob es an der dichten, kubischen Architektur liegt, die manchem Kettwiger missfällt und die auch den zweiten Bauabschnitt prägen wird?

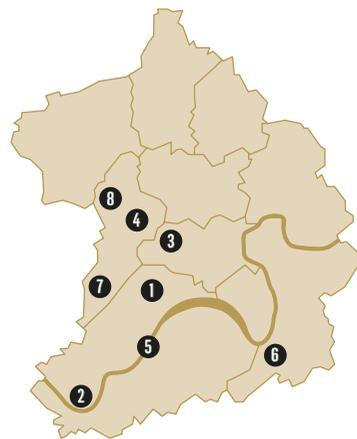
Weit fortgeschritten sind die Arbeiten am benachbarten 85-Mio.-Euro-Projekt „Ruhrbogen“ des Investors Ten Brinke. Ebenfalls direkt am Ufer entstehen in vier Phasen rund 200 Wohnungen. Die kleinste Einheit – eine 60-Quadratmeter-Eigentumswohnung – ist ab etwa 190 000 Euro im Angebot. Die Ufervillen mit 180 Quadratmetern Wohnfläche bietet der Entwickler zu Preisen ab 794 000 Euro an.

„Die vielen neuen Wohnprojekte verdankt Kettwig vor allem der Investitionsfreude von Kapitalanlegern“, sagt Maklerin Kuptz. Ob es dafür auch genügend Nutzer geben werde, müsse man abwarten. ◇



CAPITAL-URTEIL

Essen weist unter den Revierstädten noch immer das höchste Miet- und Kaufpreisniveau auf. Vor allem die südlichen, grünen und teilweise vornehmen Wohnlagen locken qualitätsbewusste Immobilienkäufer an. Hier finden sich auch die meisten Neubauten, die sich als Mietobjekte jedoch nicht ganz so rasch vermarkten lassen. Preiswerter sind Immobilien im Norden – hier kommt es auf die Mikrolage an. Das Bergarbeiter-Flair ist nicht jedermanns Sache.



STADTTEIL-VERGLEICH

Weg mit den Vorurteilen

Reicher Süden, armer Norden? Das war einmal: Essen gewinnt allmählich an Balance

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 Bredeney	525–2 900 1 310	k. A.	1 700–3 100 2 300	3 100–5 200 4 000	6,50–10,00 3,9–4,6	8,00–14,50 3,1–3,5	▲▲▲
2 Kettwig	279–895 527	336–700 511	1 000–2 300 1 500	2 800–4 300 3 500	5,00–9,80 5,0–6,3	9,00–12,50 3,5–3,8	▲▲▲▲
3 Rüttenscheid	240–795 515	k. A.	1 000–2 900 1 800	2 800–3 900 3 200	6,00–9,40 3,9–7,3	10,00–13,00 4,0–4,3	▲▲▲▲
4 Holsterhausen	k. A.	k. A.	800–2 100 1 300	2 600–3 400 3 000	5,20–7,70 4,4–8,1	6,40–9,50 2,9–3,3	▲▲▲▲
5 Werden	305–1 150 589	k. A.	1 200–2 900 2 000	3 300–4 000 3 700	6,50–10,00 4,2–6,6	9,50–13,00 2,7–3,2	▲▲▲▲
6 Kupferdreh	235–590 364	k. A.	800–1 900 1 400	2 800–3 500 3 100	5,70–8,70 5,5–8,6	10,00–12,50 4,2–4,3	▲▲▲▲
7 Haarzopf	295–660 468	k. A.	1 400–2 800 2 000	2 800–3 600 3 100	6,20–9,20 4–5,3	9,30–11,70 3,9–4,0	▲▲▲▲
8 Frohnhausen	199–499 324	220–280 235	600–1 400 1 000	1 700–2 800 2 300	5,00–6,70 5,6–8,2	6,50–9,10 3,3–3,8	▲▲▲▲

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 2015



Maßgeschneiderte Lösungen für Ihr Zuhause - Mit dem Engel & Völkers Projektvertrieb

Sie kaufen nicht gern von der Stange? Wir auch nicht. Als Deutschlands führender Immobilienmakler finden wir, dass Ihr Zuhause genau so individuell sein sollte, wie Sie es sind. Das beginnt mit der Wahl des richtigen Standorts, reicht über die Gestaltung eines cleveren Grundrisses bis hin zu extravaganten Ausstattungsdetails. Dabei müssen Sie jedoch keinesfalls selber bauen, sondern können sich entspannt zurücklehnen und auf die Kompetenz der Experten von Engel & Völkers vertrauen. Die regeln nämlich alles für Sie – wenn nötig auch den Umzug.

Unser Projektvertriebs-Team steht Ihnen an 5 Standorten zur Verfügung:

- Büro Berlin
Bellevuestraße 1
10785 Berlin
030-23 32 00 00
- Büro Frankfurt
Bockenheimer Landstr. 1
60325 Frankfurt
069-24 44 49 49
- Büro Hamburg
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg
040-36 13 14 58
- Büro Köln
Dürener Straße 191
50931 Köln
0221-57 77 99 80
- Büro München
Ismaninger Straße 78
81675 München
089-998 99 60

Engel & Völkers
www.engelvoelkers.com · Makler
www.facebook.com/engelandvoelkers

ENGEL & VÖLKERS



Im Turm zu wohnen ist nicht nur im Medienhafen angesagt

DÜSSELDORF

DAS IST DIE HÖHE

Luxus geht immer? Von wegen. Im Top-Segment stagnieren Nachfrage und Preise. Was Düsseldorf vor allem braucht, ist bezahlbarer Wohnraum. Der kommt jetzt

TEXT: ANNE WIKTORIN

Für Düsseldorfs Oberbürgermeister Thomas Geisel war es eine Premiere: Im März präsentierte er seine Stadt auf der internationalen Immobilienmesse Mipim. In Cannes trifft sich die Branche, das macht die Messe zur idealen Plattform für Standortmarketing. Geisel präsentierte gleich mehrere Hochhausvorhaben. Das Besondere daran: In den Türmen wird gewohnt.

Dass man in Düsseldorf gen Himmel strebt, hat gute Gründe. Die

Zahl der Einwohner wächst stetig, just wurde die 600 000er-Marke geknackt. „Düsseldorf war mit seinen Einwohnerprognosen zu vorsichtig“, räumt Geisel ein. Daher legt die Stadt jetzt nach: 2013 wurden 30 Prozent mehr neue Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor, 2014 ist dieser Wert nochmals deutlich angestiegen.

Das Maklerhaus Aengevelt Immobilien hat errechnet, dass zwischen 2013 und 2017 mehr als 11 500 Neubauwohnungen auf den Markt

gekommen sind oder noch kommen werden. Die Vorbereitungen für 2 000 weitere laufen bereits an. „Das nimmt Druck aus dem Kessel“, sagt Jörg Schnorrenberger, Geschäftsführer des gleichnamigen Maklerhauses. Er beobachtet bereits erste Zeichen der Entspannung: „Beim Wiederverkauf sind die Preise nicht mehr so stark gestiegen wie in den Vorjahren. Auch die Mieten kletterten kaum noch, teilweise gingen sie sogar zurück.“

Dieser Befund deckt sich nur bedingt mit den Eindrücken der Düsseldorfer. Sie sehen astronomische Preisforderungen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, nicht nur in den Premiumlagen Oberkassel oder Zooviertel. Auch in den Szenevierteln Flingern und Derendorf kletterten Quadratmeterpreise für neue Eigentumswohnungen auf über 5 000 Euro.

Das schlägt auf die Rendite: Bei Altbauten, hat das Immobilienanalysehaus iib herausgefunden, liegt sie oftmals unter vier Prozent. Das bedeutet: Käufer zahlen etwa das 25-Fache der jährlichen Mieteinnahmen. Noch schlechter sieht es bei Neubauten aus – hier sind kaum mehr als drei Prozent Rendite drin.

Teure Neubauwohnungen zu vermieten werde immer schwieriger, beobachtet Maklerhaus-Chef Lutz Aengevelt: „Gerade mal zehn Prozent der Düsseldorfer Haushalte können sich Kaltmieten von zwölf oder 13 Euro pro Quadratmeter leisten. Und die sind langsam versorgt.“

Oberbürgermeister Geisel setzt daher vor allem auf Wohnraum für Normalverdiener – und verzeichnet erste Erfolge: Auf dem Gelände der früheren Paketpost östlich des Hauptbahnhofs, gegenüber von Capitol Theater und Tanzhaus, entstehen etwa 1 000 Wohnungen. Bei 200 davon werden die Mieten auf 8,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt, die frei finanzierten sollen für maximal 12,50 Euro vermietet werden. Auch Käufer kommen zum Zug: 280 Eigentumswohnungen sind geplant – in zwei Türmen von 60 und 100 Metern Höhe.

STADTMITTE

Eigentlich wohnt Aktionskünstler HA Schult, bekannt für die aus Blechdosen gefertigten „Trash People“, in Köln. Nun hat er sich ausgerechnet in Düsseldorf eine Wohnung gekauft. Und nicht irgendeine: Er ist künftig Eigentümer im „Andreas Quartier“ in bester Altstadtlage zwi-

schen Grabbeplatz und Ratinger Straße. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Amtsgerichts wird gerade in ein Luxusdomizil umgewandelt. Die Quadratmeterpreise reichen von gut 5 000 Euro in den unteren Geschossen bis zu 10 000 Euro für die Dachwohnung. Wer in günstigerer Lage am anderen, östlichen Ende der Stadtmitte kaufen möchte, muss sich gedulden. Vermutlich erst in zwei Jahren wird auf dem Gelände des Franziskanerklosters an der Immermannstraße mit dem Bau von 170 Eigentumswohnungen begonnen.

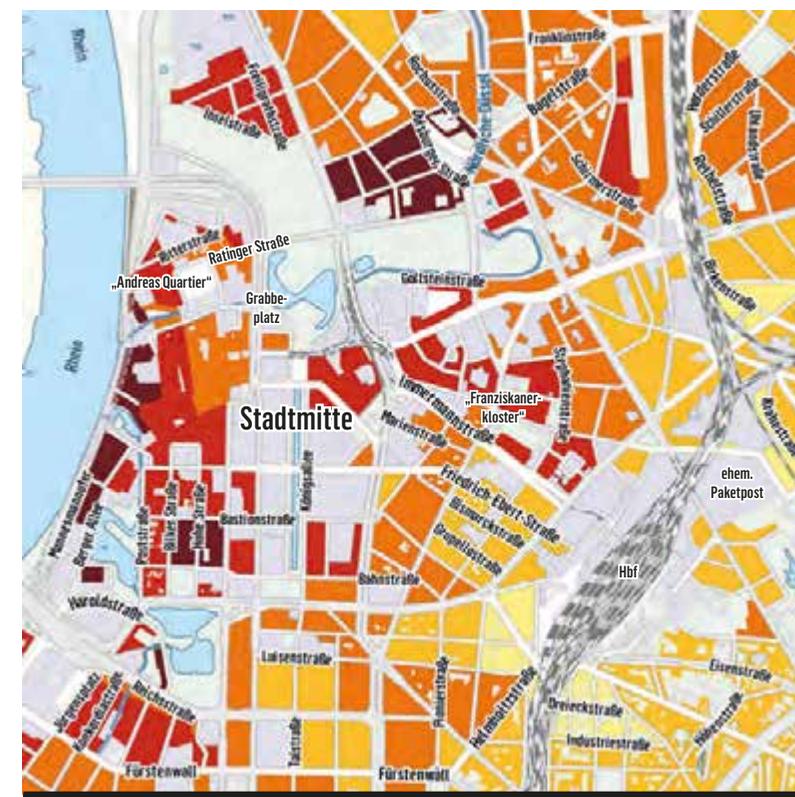
FLINGERN

Flingern ist vielleicht der Düsseldorfer Stadtteil, der sich am rasantesten verändert. Das einstige Arbeiterviertel hat sich gewandelt zum bevorzugten Quartier für die jungen, urbanen Düsseldorfer. Das macht den Stadtteil auch für Projektentwickler interessant.



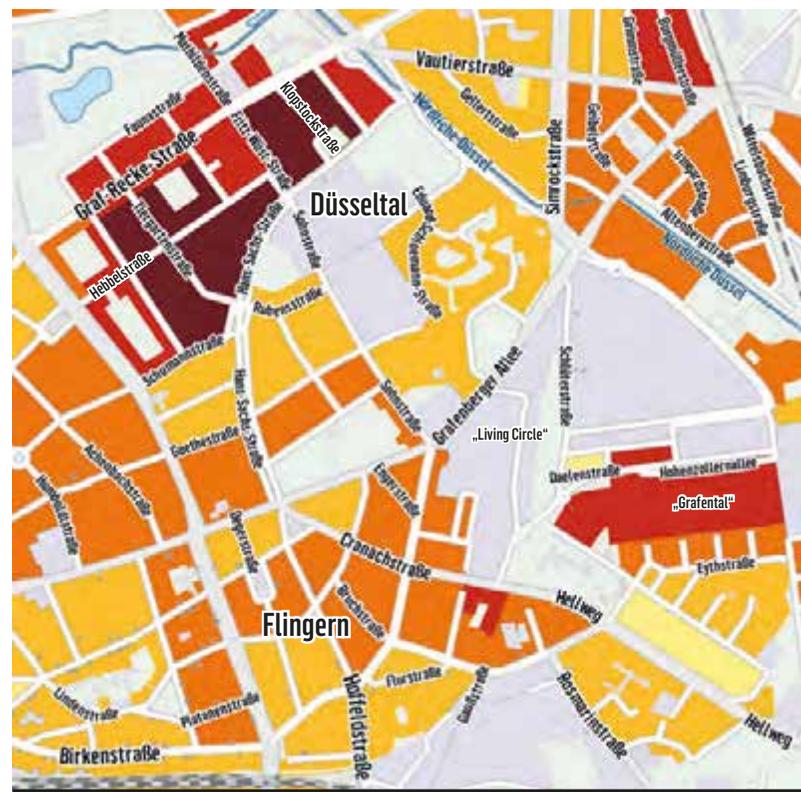
THOMAS GEISEL
Oberbürgermeister

„Düsseldorf war mit seinen Einwohnerprognosen zu vorsichtig“



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 137

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



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

Das neueste Vorhaben ist an der Grafenberger Allee gestartet. Als „Living Circle“ wird die Thyssen-Zentrale in ein Wohnviertel verwandelt. Im seit sechs Jahren leer stehenden Bürokomplex werden 340 Mietwohnungen inklusive Kindertagesstätte geschaffen, ein Fünftel im sozialen Wohnungsbau für 8,50 Euro pro Quadratmeter. Wer lieber eigene vier Wände kaufen will, kann sich gleich nebenan informieren: Auf einem früheren Industrieareal entsteht das Quartier „Grafental“ mit insgesamt 1 000 Wohnungen. Der zweite Bauabschnitt soll Ende 2015 bezugsfertig sein, Nummer drei geht aktuell in den Vertrieb. Die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen 3 800 und 5 100 Euro.

ZOOVIERTEL/DÜSSELTAL

Wer wissen will, wie Düsseldorfs Unternehmeradel wohnt, der schaue sich um in der Hebbel- oder Klop-

stockstraße, in der Tiergarten- oder Chamissostraße. Hier befinden sich die weißen Villen mit Mansarddächern und grünen Klappläden. Steht eine von ihnen zum Verkauf, sind die Preise immer siebenstellig. Es geht in diesem Stadtviertel allerdings günstiger: Wer sich etwa in Richtung Norden nach Mörsenbroich orientiert, kann im Neubauprojekt „Gartenstadt Reitzenstein“ zu Quadratmeterpreisen zwischen 3 400 und 4 600 Euro Eigentum erwerben. Insgesamt entstehen hier etwa 700 Wohnungen und 350 Einfamilienhäuser. Erschwinglich sind die Preise ebenfalls am südlichen Rand des Zooviertels: Altbauwohnungen werden zu Quadratmeterpreisen um 3 000 Euro angeboten.

GERRESHEIM

Industriebrachen bergen mitunter echte Bodenschätze – und die müssen erst gehoben werden, bevor die



01 Oberkassel – im Bild die Düsseldorfer Straße – zählt zu den teuersten Adressen der Landeshauptstadt

02 Das Zooviertel steht für mondäne Altbauten. Nun kommen jedoch auch neue Projekte auf den Markt

Bauarbeiten weitergehen können. So geschehen Ende 2014 auf dem Gelände der früheren Glashütte Gerresheim. In einem ehemaligen Luftschutzbunker entdeckten Bauarbeiter Tausende Glasflaschen – Produktionsmuster der ehemals größten Glashütte der Welt und damit schätzenswerte Zeugnisse der Düsseldorfer Industriegeschichte. Sie sollen der Nachwelt erhalten bleiben, genauso wie das unter Denkmalschutz stehende Kesselhaus und der knapp 50 Meter hohe Wasserturm am Eingang des „Glasmacherviertels“. So heißt das etwa 300 000 Quadratmeter große Areal, auf dem voraussichtlich etwa 1 400 Wohneinheiten entstehen werden. Geplant sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentums- und Mietwohnungen. Das Projekt dürfte das Gerresheimer Hüttenviertel im Süden des ansonsten eher kleinstädtisch geprägten Stadtteils deutlich aufwerten.

UNTERBILK/MEDIENHAFEN

Seit 2003 prägt das höchste Wohnhaus Düsseldorfs die Skyline am Medienhafen: 137 Wohneinheiten über 19 Etagen umfasst das „Portobello“. Wer dort eine Wohnung sucht, braucht Geduld – nur selten stehen sie zum Verkauf. Die Verkäufer nennen ihren Wunschpreis lediglich auf Anfrage. Spitzenpreise werden im Neubauprojekt „Nemo“ erzielt. Entwickler Formart bietet ein Penthouse mit 154 Quadratmetern Wohnfläche für 9 800 Euro pro Quadratmeter an. Einheiten mit weniger spektakulärer Aussicht kosten 5 400 Euro pro Quadratmeter – und damit zehn Prozent mehr als im Vorjahr. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 81 und 237 Quadratmetern.

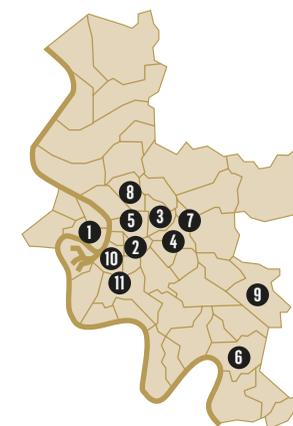
DERENDORF

Wo früher Güterzüge rangierten, wird heute emsig gebaut. Die insgesamt 1 500 Wohnungen des „Le Quartier Central“ entstehen auf den 360 000 Quadratmetern zwischen den S-Bahnhöfen Derendorf und Wehrhahn, viele davon präsentieren sich bereits bezugsfertig. Eine Hälfte der Wohnungen wird zur Miete, die andere zum Kauf angeboten. Im Schnitt zahlen Nutzer 4 300 Euro pro Quadratmeter für Eigentums- und zwölf Euro kalt für Mietobjekte. Wer sich für ein Penthouse im Luxus-Wohnhochhaus „Le Grand“ entscheidet, zahlt deutlich mehr: 8 000 Euro pro Quadratmeter. Wohnungen in den unteren Etagen kosten weniger als die Hälfte.



CAPITAL-URTEIL

Nordrhein-Westfalens Hauptstadt gibt sich gern dem Luxus hin, doch auf dem Markt für Wohnimmobilien scheint das Hochpreissegment gesättigt. In der Spitze dürften die Preise daher eher sinken als steigen. Dafür bringt die Stadt eine Menge Projekte in mittleren Lagen und Preisklassen auf den Markt. Das eröffnet Chancen für Eigennutzer und Kapitalanleger.



STADTTEIL-VERGLEICH

Auf nach Düsseldorf

Die Landeshauptstadt wächst schneller als gedacht. Das lässt die Preise in vielen Vierteln steigen

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Oberkassel	579–3995 1936	k. A.	2 600–8 100 4 700	5 000–7 300 6 400	9,20–15,00 2,2–4,2	12,50–21,00 3,0–3,5	★★★★
2 Stadtmitte	k. A.	k. A.	1 700–4 100 2 900	2 900–5 500 4 300	7,50–12,00 3,5–5,2	8,80–16,60 3,3–3,8	★★★★
3 Zooviertel/ Düsseltal	1 190–3 300 2 194	k. A.	2 200–4 000 3 000	3 400–5 500 4 300	8,00–12,00 3,6–4,3	9,00–13,80 3,0–3,2	★★★
4 Flingern	k. A.	k. A.	1 700–3 300 2 400	2 300–5 100 3 800	7,30–10,90 4,0–5,1	10,00–13,40 3,2–5,6	★★★★
5 Pempelfort	k. A.	k. A.	2 000–4 500 3 200	3 500–5 400 4 700	8,00–12,80 3,4–4,9	11,30–16,90 3,8–3,9	★★★★
6 Benrath	380–995 673	k. A.	1 800–3 200 2 500	3 700–6 100 5 000	7,20–10,50 3,9–4,7	10,50–12,80 3,4–2,5	★★★★
7 Gerresheim	299–920 625	k. A.	1 700–3 500 2 500	3 000–4 400 3 600	7,30–11,20 3,7–4,8	8,30–12,30 3,4–3,6	★★★★
8 Derendorf	k. A.	k. A.	1 700–3 900 2 600	3 900–5 000 4 300	7,60–11,90 3,7–5,5	10,80–17,10 3,3–4,1	★★★★
9 Unterbach	310–1 295 604	k. A.	1 800–3 000 2 400	3 300–3 900 3 500	7,30–9,80 3,9–4,9	9,50–12,40 3,5–3,8	★★★★
10 Unterbilk/ Medienhafen	k. A.	628–935 743	2 500–7 500 4 100	4 600–7 700 6 100	8,00–13,50 2,2–3,8	10,70–19,00 2,8–3,0	★★★
11 Bilik	k. A.	k. A.	1 700–3 400 2 600	2 900–4 200 3 500	7,40–11,40 4,0–5,3	10,20–13,70 3,9–4,3	★★★★

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 2015

Fotos: ddp images, dpa/picture-alliance; Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

ET ES, WIE ET ES

Plötzliche Preissprünge – das gab es am Rhein früher nicht. Doch nun wird auch in Köln die Suche nach wertbeständigen und rentablen Immobilien schwieriger



Domblick gefällig? Die Preise für Wohnungen mit Premiumaussicht sind in Köln so hoch wie in anderen Metropolen

TEXT: ANNE WIKTORIN

Rosen zum Muttertag – die Aktion des Kölner Immobilienmaklers Roland Kampmeyer erstaunte im Mai vorigen Jahres manche potenzielle Kundin im Stadtteil Nippes. „Einige fanden es gut, andere haben die Augenbrauen nach oben gezogen“, erzählt er. Das sei typisch für die Klientel, die sich für eine Wohnung auf dem Gelände der ehemaligen Clouth-Gummiwerke im einstigen Arbeiterstadtteil interessiert: zumeist gut verdienende Paare mit drei, vier Kindern, die auf Trauschein und das eigene Auto verzichten. Muttertagsrosen sind in diesen Kreisen ein eher unübliches Präsent.

Geschadet haben sie aber offenbar nicht. Viele der 92 Eigentumswohnungen, die im ersten Abschnitt entstehen und für die vor wenigen Wochen Richtfest gefeiert wurde, waren schon vor Baubeginn verkauft, inzwischen sind sämtliche Objekte weg. „Das ging rasend schnell“, sagt Kampmeyer. Der zweite Bauabschnitt mit 56 Eigentumswohnungen und 17 Stadthäusern, deren Vertrieb dieser Tage anläuft, verspricht ein ähnlich großer Erfolg zu werden. Der Makler erwartet, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis in diesem Jahr die 4.000-Euro-Marke erreicht.

Nicht nur in Nippes, sondern in fast allen Lagen und Segmenten seien 2014 die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser gestiegen, beobachtet Burkard Brinkmann, Geschäftsführer des Immobilienmaklerhauses Engel & Völkers in der Domstadt. „Mit Spitzenwerten von 10.000 Euro pro Quadratmeter im Rheinauhafen und in Lindenthal gehört Köln inzwischen zu den deutschen Städten mit den höchsten Quadratmeterpreisen“, stellt er nicht ohne Überraschung fest – viele Experten konnten sich fünfstelligen Beträge auf dem eher bodenständigen Immobilienmarkt der Medien- und Universitätsstadt lange nicht vorstellen.

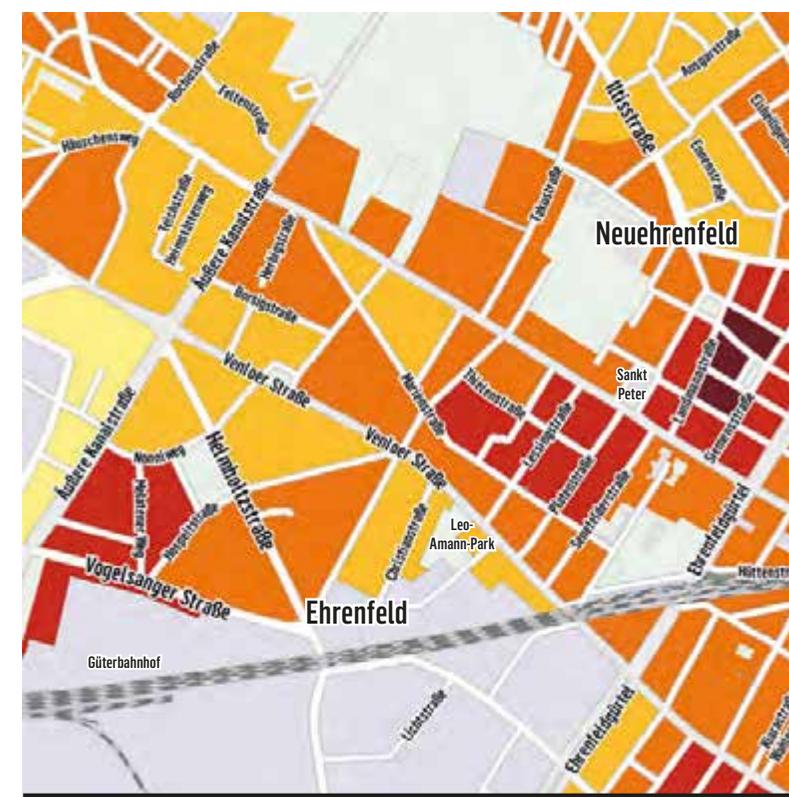
„Die Preise werden 2015 noch einmal steigen“, erwartet Brinkmann. Eine weiterhin hohe Nachfrage trifft auf ein anhaltend geringes Angebot. Dies gelte keineswegs nur für sehr gute Wohnlagen, stellt er fest, sondern auch für gute und mittlere – nicht zuletzt dort, wo umfangreiche Neubauvorhaben ein Quartier aufwerten: für Bayenthal etwa, wo am einstigen Sitz des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI) mehr als 300 Wohnungen entstehen; für Ehrenfeld, wo die Umnutzung eines ehemaligen Güterbahnhofs Gestalt annimmt; für Deutz, wo Ende vergangenen Jahres der Beschluss gefasst wurde, das heute noch gewerblich genutzte Hafengelände in ein Wohnquartier zu verwandeln.

Oder eben für das Clouth-Gelände in Nippes. „Was hier passiert, wird die Kaufpreise und Mieten auch in anderen Lagen des Stadtteils steigen lassen“, meint



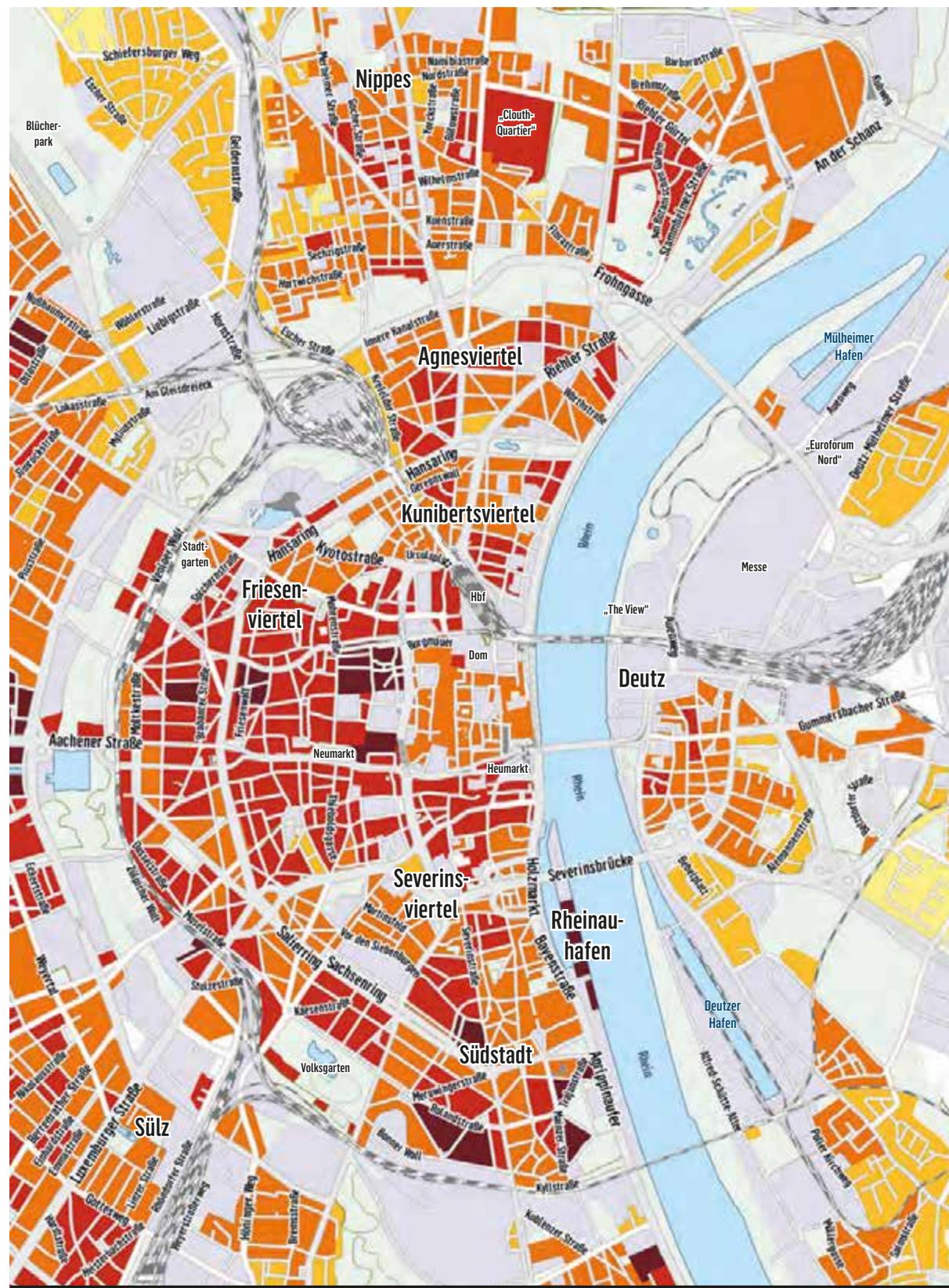
ROLAND KAMPMEYER
Makler

„Der lokale Immobilienmarkt wird immer kleinteiliger“



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle S. 143

Foto: Johannes Mink; Illustration: Jindrich Novotny; Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 143

Karte: iib Dr. Hetttenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

Immobilienexperte Kampmeyer. Selbstnutzer, besonders aber Kapitalanleger, die auf der Suche nach einem Investment sind, das langfristig an Wert gewinnt, hören eine solche Botschaft gern. In vielen Kölner Lagen wurden die Mieten von den steigenden Kaufpreisen nämlich abgehängt, die Renditen stehen unter Druck: Mehr als vier Prozent brutto lassen sich mit einer Neubauwohnung in der Stadt am Rhein kaum erzielen. Selbst Altbauten bringen oftmals weniger als fünf Prozent.

Wer sein Kapital nicht nur parken, sondern mehr will, muss Ausschau halten nach Lagen mit Entwicklungspotenzial. Die sind in Köln schwer zu finden. Zwar gewinnt die Stadt seit Jahren Bewohner, doch längst nicht alle Bezirke profitieren vom Bevölkerungszuwachs.

Zu den Langfrist-Gewinnern zählen laut Bevölkerungsprognose des städtischen Statistikamts vor allem die westlichen und südlichen Stadtteile Ehrenfeld, Lindenthal und Rodenkirchen.

Stabil bleiben soll die Einwohnerzahl in der Innenstadt und in Nippes. Mit einer starken Abwanderung rechnen die Statistiker hingegen im Norden und Nordosten der Stadt. Selbst dem immer wieder als kommendes In-Viertel gehandelten rechtsrheinischen Bezirk Mülheim gelingt es bislang nicht, signifikant zu wachsen. Bis 2025, so die Prognose, kann die Zahl der Bewohner bestenfalls auf dem heutigen Niveau gehalten werden.

Die Konsequenz dieses Befunds: Für Kapitalanleger ist eine Feinanalyse unerlässlich. „Der lokale Immobilienmarkt wird immer kleinteiliger“, meint Makler Kampmeyer. Zuverlässige Aussagen über die aktuelle Lage und Entwicklungschancen seien fast nur noch auf Quartiersebene möglich.

Wer für sich selbst und seine Familie ein Haus oder eine Wohnung sucht, wird diese Faktoren allerdings nur zum Teil in seine Kaufentscheidung einfließen lassen. Für ihn zählen vor allem Faktoren wie der Arbeitsweg, das unmittelbare Wohnumfeld, die Nachbarschaft – und nicht zuletzt die Vereinbarkeit

ANZEIGE

Interhyp-Beratung:
Für eine runde
Baufinanzierung.

interhyp
BAUFINANZIERUNG

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

www.interhyp.de
0800 200 15 15 15

nungswettbewerb zur künftigen Nutzung des Güterbahnhofs Ehrenfeld im vorigen Jahr bereithielt. Auf dem 7200 Quadratmeter großen Gelände zwischen Vogelsanger Straße, Maarweg und der Eisenbahnstrecke Köln-Aachen wird ein neues Stadtviertel entstehen, das in der Hauptsache mit Wohnungen bebaut wird. Vor Ende diesen Jahres wird das Bauplanverfahren nicht abgeschlossen sein, bis die ersten Bagger anrollen, dauert es also noch eine ganze Weile.

Dennoch wird das Projekt dem Immobilienmarkt des westlichen Stadtteils weiter Auftrieb geben. Schon heute ist das ehemalige Arbeiterviertel mit seiner bunt gemischten Einwohnerstruktur eines der beliebtesten Quartiere für Wohnungskäufer. In der Spitze liegen die Neubaupreise pro Quadratmeter bei mehr als 4000 Euro. Und selbst für Bestandswohnungen zahlen Käufer oft über 3000 Euro – Tendenz steigend.

NIPPES

Es hat viele Jahre gedauert, doch nun drehen sich auf dem Gelände der ehemaligen Clouth-Werke die Baukräne.

Mit mehr als 14 Hektar zählt das Bauvorhaben im nordwestlichen Stadtteil Nippes zu einem der größten in Köln. Im Lauf der kommenden Jahre werden hier 1000 Wohnungen entstehen, 300 davon öffentlich gefördert. Zudem planen zehn private Baugruppen Häuser und Wohnungen in Eigenregie. Für Bernd Streitberger, Chef der stadteigenen Gesellschaft Modernes Köln, die das Gelände entwickelt, steht fest: „Wir bauen hier keine Siedlung, wir bauen eine Stadt.“

Bereits seit mehreren Jahren zieht das urkölische Veedel vor allem junge Familien mit unkonventionellen Wohnvorstellungen an. So entstand auf dem

von Kaufpreis und Haushaltsbudget. Daran ändert auch ein Blumenprärsent zum Muttertag nichts.

EHRENFELD

Die Kleingärten bleiben. Für viele Ehrenfelder war das die beste Nachricht, die der städtebauliche Pla-



01



02

01 Die Krantürme am Rheinauhafen hinterlassen auch in der benachbarten Südstadt preisliche Spuren

02 Angebote wie der Kulturbahnhof tragen zur Attraktivität des Stadtteils Ehrenfeld bei

Gelände eines ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks Kölns erste autofreie Siedlung. Bestandswohnungen haben sich seither ebenso wie Neubauten verteuert – pro Quadratmeter kosten Objekte im Mittel zwischen 2 700 und um 3 900 Euro. Wer mieten will, kommt kaum unter 10 Euro pro Quadratmeter monatlich weg; die Unterschiede zwischen Neubauten und renovierten Altimmobilien sind dabei marginal.

SEVERINSVIERTEL UND SÜDSTADT

Da wächst zusammen, was zusammengehört: Severinsviertel und Südstadt gehören verwaltungstechnisch zwar zu unterschiedlichen Bezirken.

Während das „Vringsveedel“ Teil der Altstadt-Süd ist, zählt die angrenzende Südstadt zur Neustadt-Süd. Kaum einen Kölner aber kümmern solche bürokratischen Feinheiten – zumal sich das durch U-Bahn-Bau und Einsturz des Stadtarchivs gebeutelte Severinsviertel merklich erholt und den Anschluss an den südlichen Nachbarn wiedergefunden hat.

Die Nähe zu Kölns Luxuswohnlage Rheinauhafen hat den Schwesterquartieren zusätzlichen Auftrieb gegeben. Die Preise für Bestandswohnungen übersteigen in guten Lagen bereits nicht selten die Grenze von 4 000 Euro pro Quadratmeter. Spitzenbeträge zahl, wer in einer der erstaunlich ruhigen Seitengassen des Severinsviertels oder der Südstadt eines der raren Einfamilienhäuser findet: Unter 1 Mio. Euro geht hier fast gar nichts mehr.

In der Südstadt wurden im vergangenen Jahr mit durchschnittlich fast 1,7 Mio. Euro die höchsten Eigenheimpreise Kölns aufgerufen – ein Preisniveau, das nicht einmal die klassischen Villenviertel im Hahnwald oder in Marienburg erreichten.

DEUTZ

„Völlig abgedreht“ nennt Makler Kampmeyer die Preise, die Käufer für ein Ausnahmeobjekt am rechten Rheinufer offenbar zu zahlen bereit sind. Für gut 11 000 Euro pro Quadratmeter werden die fünf Wohnungen im „The View“ angeboten, drei, so ist zu hören, seien bereits verkauft. Seinen Namen trägt der 1969 als Festpavillon der Kölner Messe gebaute und heute unter Bestandschutz stehende Solitär zu Recht: Der Blick auf Dom und Hohenzollernbrücke ist einzigartig – die Alleinlage am Rheinufer ebenfalls. Einen halben Kilometer weiter östlich, mitten im eher kleinbürgerlichen Veedel, wird ebenfalls saniert. Und auch hier sind die Preise stattlich: 408 000 Euro soll die 100-Quadratmeter-Eigentumswohnung in einem Eckhaus kosten. Ein stolzer Preis, wenn man bedenkt,

dass der Blick vom vorgesetzten Balkon bloß auf die belebte Straßenkreuzung fällt. Und auch in puncto Gastronomie ist der Weg des Stadtteils zum urbanen Quartier noch ziemlich weit.

MÜLHEIM

„Euroforum Nord“ heißt das Projekt, das 16 Jahre lang auf den Schreibtischen der Kölner Stadtplaner lag – oder besser: in deren Schubladen. Nun endlich soll es vorwärtsgehen: Das gut zehn Hektar große ehemalige Gelände des Maschinen- und Fahrzeugherstellers Klöckner-Humboldt-Deutz (KHD) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Messe Köln wird nun wohl doch zu einem neuen Stadtquartier mit mindestens 350 Wohnungen entwickelt. Im kommenden halben Jahr sollen sich die Planungen konkretisieren.

Wie auch immer sie ausfallen, werden sie die Hoffnung nähren, dass in Mülheim endlich eine Entwicklung wie in Ehrenfeld einsetzt, wo kaufkräftige Mieter und Käufer längst angekommen sind. Mülheim steht trotz einiger Neubauten am Rheinufer noch am Anfang. Genau das Richtige für risikofreudige Kapitalanleger, die mögliche Rückschläge finanziell verkraften können. Die Einstiegspreise jedenfalls sind mit 1 500 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen günstig.

RODENKIRCHEN

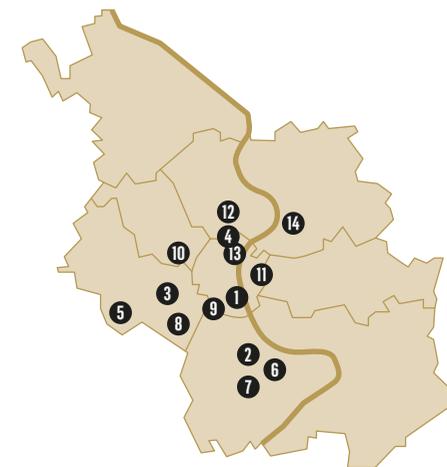
Das linksrheinische Viertel im äußersten Süden ähnelt einer Kleinstadt: mit Einkaufsstraße und öffentlicher Bücherei, Miets- und Einzelhäusern, schicken Eigentumswohnungen inklusive Rheinblick und sogar ein paar veritablen Villengrundstücken. In diesem überaus gediegenen Stadtteil, wo die Wohnungspreise fast Lindenthaler Niveau erreichen und selbst gebrauchte Einfamilienhäuser kaum unter 500 000 Euro zu haben sind, ausgerechnet hier plant ein lokaler Inves-

tor, ein Wohnhochhaus zu errichten. Auf dem ehemaligen Grundstück einer Papierfabrik im Norden will er einen 14-stöckigen Turm bauen, flankiert von drei niedrigeren Gebäuden. Insgesamt sind 340 Wohnungen vorgesehen, 250 für Mieter, 90 für Eigentümer. Die Chancen stehen nicht schlecht, dass aus den Plänen Realität wird. Das Bebauungsplanverfahren startete Anfang dieses Jahres, nun werden die Kommentare der Rodenkirchener ausgewertet und im Rat diskutiert. ◊



CAPITAL-URTEIL

Eine Mietrendite von fünf Prozent oder mehr ist in den meisten Kölner Lagen Wunschvorstellung. Daran wird sich wenig ändern, denn die Kaufpreise steigen schneller als die Mieten. Wer vom Mieter zum Eigentümer werden will, kann die steigenden Kaufpreise durch günstige Finanzierungen teilweise kompensieren – sollte allerdings nicht mit großen Wertsprüngen rechnen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Köln zieht nach

Die Preise klettern auch am Rhein – in manchen Lagen sind dennoch attraktive Renditen drin

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 Rheinauhafen/ Severinsviertel	k. A.	k. A.	2 400–6 300 3 900	3 500–5 600 4 400	6,40–14,40 2,7–3,2	11,40–15,90 3,4–3,9	▲▲▲
2 Marienburg	480–3 950 1 737	↓ k. A.	2 800–4 800 3 700	3 400–6 300 4 400	8,50–13,00 2,9–3,7	11,00–15,30 2,9–3,9	▲▲▲
3 Lindenthal	660–2 430 1 159	↗ k. A.	2 900–5 200 3 900	3 700–5 600 4 600	9,40–14,80 3,4–3,9	12,00–15,90 3,4–3,9	▲▲▲▲
4 Belg. Viertel/ Agnesviertel	k. A.	k. A.	2 600–4 800 3 600	3 800–7 600 4 800	9,60–14,10 3,5–4,4	12,00–15,40 2,4–3,8	▲▲▲▲
5 Junkersdorf	599–1 460 910	↑ 600–1 345 823	1 300–4 000 2 600	3 400–5 500 4 600	8,30–12,00 3,6–7,7	10,00–13,60 3,0–3,5	▲▲▲▲
6 Rodenkirchen	459–1 450 893	↑ 410–1 145 668	2 200–3 800 3 000	3 400–4 500 4 100	8,40–12,50 3,9–4,7	10,50–13,90 3,4–3,7	▲▲▲▲
7 Hahnwald	680–2 550 1 341	→ k. A.	k. A.	k. A.	8,20–12,20 k. A.	k. A.	▲▲▲▲
8 Sülz	k. A.	k. A.	1 400–4 200 2 900	4 100–7 600 5 800	9,60–13,80 4,0–6,0	12,00–14,70 1,7–3,5	▲▲▲▲
9 Südstadt	k. A.	k. A.	2 500–4 900 2 900	3 700–5 400 4 400	9,30–14,40 3,5–4,4	12,00–17,50 3,7–3,9	▲▲▲▲
10 Ehrenfeld	329–1 190 743	↗ k. A.	2 000–3 800 2 800	3 100–4 400 3 600	8,60–13,20 4,2–5,1	11,00–14,70 4,0–4,3	▲▲▲▲
11 Deutz	k. A.	k. A.	2 400–4 000 3 400	2 600–5 600 3 800	8,50–13,40 4,0–4,3	11,00–21,50 3,9–4,5	▲▲▲▲
12 Nippes	395–1 150 651	↘ k. A.	1 900–3 800 2 700	3 400–4 900 3 900	8,40–12,60 3,9–5,2	10,00–13,00 3,2–3,5	▲▲▲
13 Altstadt/Kuni- bertsviertel	k. A.	k. A.	2 900–4 700 3 600	3 800–5 200 4 400	9,20–13,90 3,6–3,8	11,60–22,90 3,7–5,3	▲▲▲▲
14 Mülheim	249–520 346	↗ k. A.	1 500–3 600 2 300	2 600–3 600 3 100	7,50–11,20 3,7–6,0	10,00–12,70 4,5–5,3	▲▲▲▲

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 2015

FL online, ullstein bild

FRANKFURT

ZU HOCH HINAUS

Die Mieten steigen am Main nicht mehr so schnell wie die Kaufpreise – vor allem im Top-Segment. Verkäufer müssen sich von allzu frechen Forderungen verabschieden



Mittagstisch für Notenbankler: Das gastronomische Angebot im Ostend hat in jüngster Zeit gewonnen

TEXT: CHRISTIAN KIRCHNER

In der Mode ist wenig so beständig wie die Tatsache, dass alles irgendwann wiederkommt – ob ultraschmale Krawatte, Schlaghose oder neonfarbene Leggings. Auf dem Immobilienmarkt ist das nicht anders. Galten Hochhäuser in Frankfurt bis vor Kurzem als Relikte längst verblichener Wohnräume, erleben sie nun ein Comeback: Anstelle des 2013 abgerissenen „Henninger Turms“ entsteht in Sachsenhausen derzeit ein neues Wohnhochhaus mit 40 Stockwerken. Unweit des Hauptbahnhofs im Europaviertel drehen sich die Kräne für zwei Apartmenttürme mit rund 20 Stockwerken, der Bau des 47-stöckigen „Tower 2“ ist beschlossene Sache. Im Westhafen sind zwei Hochhäuser geplant, während sich in teils leer stehenden Vielgeschossern der Bürostadt Niederrad knapp 1 000 Wohneinheiten durch Umwandlung entwickeln. „Bei diesem Trend ist das Ende noch lange nicht erreicht“, meint David Schmitt, Geschäftsführer von Engel & Völkers Frankfurt.

So hoch sie am Main auch hinaus wollen – bei ihren Preisvorstellungen müssen sich manche Verkäufer und Vermieter erden. „Vor gut fünf Jahren mangelte es an großem und luxuriösem Wohnraum in Frankfurt“, sagt Daniel Ritter, Chef des Immobilienmaklers von Poll. Danach sei in diesem Segment viel gebaut worden. „Nun sind die Objekte am Markt – allerdings mit teils überzogenen Forderungen.“

Im Vergleich zu anderen Finanzmetropolen wie Paris, London oder Zürich sind Kaufpreise von 7 000 bis 9 000 Euro pro Quadratmeter und Mietpreise von 20 bis 22 Euro je Quadratmeter für Luxuswohnungen in begehrten Lagen Schnäppchen. An sich ein Argument für Steigerungen, wie sie in den vergangenen Jahren üblich waren. Bei den Mieten in den gefragten Stadtteilen Westend und Sachsenhausen-Nord registrierte das iib Dr. Hettenbach Institut 2014 jedoch sta-

gnierende Werte. Sebastian Grimm von Jones Lang LaSalle bestätigt den Befund: „Das Limit im oberen Segment ist vorerst erreicht. Bevor sie teuer mieten, weichen wohlhabende Mieter auf Eigentum aus.“

Auch bei den Kaufpreisen berichten Makler, dass die Spitzen von 2013 noch nicht wieder erreicht wurden. „Wer im hohen sechs- oder sogar im siebenstelligen Bereich kauft, kann meist schon von Berufs wegen rechnen“, sagt Engel & Völkers-Mann Schmitt. Solche Interessenten machen Übertreibungen nicht mit – zumal wenn sie vermieten wollen.

Dass Frankfurts Makler dennoch vor Zuversicht strotzen, liegt in den starken Fundamentaldaten: Die Einwohnerzahl überschritt im vorigen Sommer die Marke von 700 000, bis 2030 kommen vermutlich weitere 25 000 Bürger hinzu. Die Neubauten in Riedberg und im Europaviertel locken junge Familien. Und bei den Älteren rollt laut Schmitt „eine Rückzugswelle aus den Taunusorten Bad Homburg, Kronberg und Oberursel zurück in die Stadt“.

Allzu große Hoffnungen auf einen Preisrückgang sollten sich somit weder Mieter noch Käufer machen. Zumal die Zahl der Baugenehmigungen immer noch hinter dem Bedarf zurückbleibt. Frankfurts Planungsdezernent Olaf Cunitz rühmt sich zwar, in den vergangenen beiden Jahren bei 5 300 (2013) beziehungsweise 4 600 Einheiten (2014) grünes Licht gegeben zu haben. Pro Jahr müssten laut Jones Lang LaSalle allerdings 6 000 Wohnungen entstehen, um die Nachfrage zu befriedigen.

Doch wo sollen die auf Frankfurts kleinem Stadtgebiet errichtet werden? Die ausgewiesenen Potenzialflächen bieten Platz für gerade noch 24 000 Einheiten – da hilft wohl nur, weiter in die Höhe zu bauen.

OSTEND

Im ehemaligen Problemviertel ziehen Preise und Mieten nicht mehr so stark an wie →



DAVID SCHMITT
Geschäftsführer von
Engel & Völkers Frankfurt

„Beim Trend zu Wohntürmen ist das Ende noch lange nicht erreicht“



Bis 2020 sollen im Neubaviertel Riedberg am nördlichen Ende Frankfurts 15 000 Menschen leben

anderswo. Ein Indiz dafür, dass mancher Immobilienbesitzer den Effekt überschätzt hat, der vom Einzug der Europäischen Zentralbank (EZB) mit ihren rund 2 600 Mitarbeitern ausgeht. Makler berichten, die geforderten Beträge lägen teils 30 Prozent über den Marktpreisen. Der Standortwechsel um zwei Kilometer wird indes nur wenige Notenbanker veranlassen, selbst ins Ostend übersiedeln – schließlich ist man auch aus dem Westend, Nordend oder Sachsenhausen binnen 15 Minuten in den Doppeltürmen am Osthafen.

Die Gegend ist geprägt von einfachen Nachkriegsbauten, die Wohnlagen fallen in die Kategorie „einfach“ bis „mittel“. Selbst direkt gegenüber des EZB-Haupteingangs modert seit fast zwei Jahren ein ausgebranntes Gebäude vor sich hin. Eine Ausnahme bildet die gesuchte Scholle zwischen Main und Oskar-von-Miller-Straße im äußersten Südostzipfel des Viertels. Hier entstehen auf dem Gelände des einstigen Edelbordells Sudfass knapp 100 Wohnungen im gehobenen Segment.

NORDEND

Die Gentrifizierungsgegner haben klein beigegeben. Im Winter warf der letzte der Mieter hin, die sich im selbst ernannten „gallischen Dorf Frankfurts“ an der Ecke Böttgerstraße/Martin-Luther-Straße öffentlichtkeitswirksam gegen Verdrängung und Luxussanierung gewehrt hatten. Rund 5 Euro Kaltmiete zahlten Alteingesessene dort pro Quadratmeter – rund 6 200 Euro Kaufpreis stellt sich der Eigentümer für das Objekt vor.

Um die ortsübliche Rendite zu bekommen, wären rund 17 Euro Miete fällig. Doch auf diesem Niveau ziehen weder Käufer noch Mieter mit. „Im oberen Segment sanken 2014 die Preise, und für Bestandsimmobilien wies das Nordend den geringsten Zuwachs aller Frankfurter Stadtteile aus“, analysiert Jones Lang LaSalle. Auch die iib-Datenbank verzeichnet



01



02

01 Im Europaviertel am Hauptbahnhof konkurrieren demnächst Wohnhochhäuser mit Bürotürmen

02 Die Bewohner Sachsenhausens – hier die Danneckerstraße – hoffen auf eine Aufwertung ihres Quartiers

stagnierende oder sogar rückläufige Neubaumieten und Kaufpreise für die wenigen Einfamilienhäuser im westlichen Nordend.

Von einer Trendwende will Engel & Völkers-Frankfurt-Chef David Schmitt dennoch nichts wissen. Er meint, dass die Preise „nicht da sind, wo sie sein könnten“. Dafür spreche neben der attraktiven Gründerzeit-

bebauung und guten Einkaufsmöglichkeiten die hervorragende Verkehrsanbindung.

SACHSENHAUSEN

Bewohner des Deutschherrnufers im nordöstlichen Sachsenhausen können im Winterhalbjahr Stromgeld sparen: Seit in der Europäischen Zentralbank im Herbst 2014 die ersten Mitarbeiter eingezogen sind, ist die Mainuferpromenade in den Morgen- und Abendstunden hell erleuchtet. „Die EZB strahlt hier buchstäblich ab auf Sachsenhausen“, sagt Daniel Ritter vom Immobilienmakler von Poll. Zwar läuft der Verkauf des neuen 40-stöckigen „Henninger Turms“ nicht ganz auf dem zuletzt erhofften Preisniveau. „Mehr als 7 000 Euro je Quadratmeter sind in Sachsenhausen schwer durchsetzbar“, sagt Engel & Völkers-Makler Schmitt. Im Schnitt lagen Angebotspreise für Neubauten im Norden zuletzt bei 5 100 Euro. Damit ließen sich allerdings noch Mietrenditen von bis zu vier Prozent erzielen.

ALTSTADT

Wenn 54 Apartments unter mehr als 1 000 Interessenten ausgelost werden, geht es üblicherweise um Wohnheimplätze für Erstsemester in Unistädten und nicht um Wohnraum für 5 000 bis 7 500 Euro pro Quadratmeter. Im November bestimmte die Stadt Frankfurt jedoch mit diesem Verfahren, wer künftig im Herzen der City einziehen darf. Auf dem Areal des abgerissenen Technischen Rathauses entstehen neue Wohnungen als Rekonstruktion der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Altstadt.

Ganz in der Nähe läuft der Verkauf der Wohnungen im Maintor-Areal. Die enorme Nachfrage illustriert das Comeback der Gegend als bevorzugte Wohnlage – eine erstaunliche Entwicklung, galt doch besonders das Mainufer nach Einbruch der Dunkelheit lange als No-go-Area. Obwohl das Viertel von schmucklosen



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle S. 148

Nachkriegsbauten geprägt wird, erreichen Kaufpreise und Mieten teils Werte wie im Westend.

BORNHEIM

Makler ziehen die Grenzen des Nordends gerne groß, schließlich wird im östlichen Teil des Viertels ein Tick mehr für Immobilien bezahlt als in Bornheim, egal ob Alt- oder Neubau. Bald könnte es mit der Abgrenzung noch komplizierter werden. 2016 sollen die Bauarbeiten für die „Einhauung“ der Autobahn 661 im Norden Bornheims beginnen. Damit würde der Stadtteil mit Seckbach verbunden. Am Ortsrand will die Stadt Frankfurt dann zügig mit dem Bau des Ernst-May-Viertels beginnen, das mit rund 3 000 Wohneinheiten und bis zu 10 000 Bewohnern den Charakter Bornheims verändern dürfte.

Der Stadtteil hat eine lange Tradition in der Integration neuer Bewohner. Man lebt hinter Gründerzeit- oder Fachwerkkfassaden, in Nachkriegshäusern oder Neubauten, die häufig im Zuge des Preisaufschwungs in Hinterhöfe mit wenig Tageslicht gequetscht wurden. Das Preisniveau zog zuletzt zwar an, von den Exzessen der citynahen Top-Vierteln blieb man bislang aber verschont. Unsanierete Altbauwohnungen sind unter 4 000 Euro zu ergattern, Neubauten für weniger als 6 000 Euro. Bei den Mieten sind 12 bis 13 Euro je Quadratmeter für Altbauten bei Neuvermietungen üblich, für Neubauten in besonders gefragten Lagen kann es deutlich mehr sein.

EUROPAVIERTEL

Der Neubaugebiet westlich des Hauptbahnhofs kommt gut ohne die dem Projekt gegenüber oft skeptischen Ur-Frankfurter aus. „Das Europaviertel ist ein klassisches Kapitalanlegergebiet: Hier kaufen viele Interessierte von außerhalb – und vermieten wiederum oft an Menschen, die neu in Frankfurt sind und sich erst einmal

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

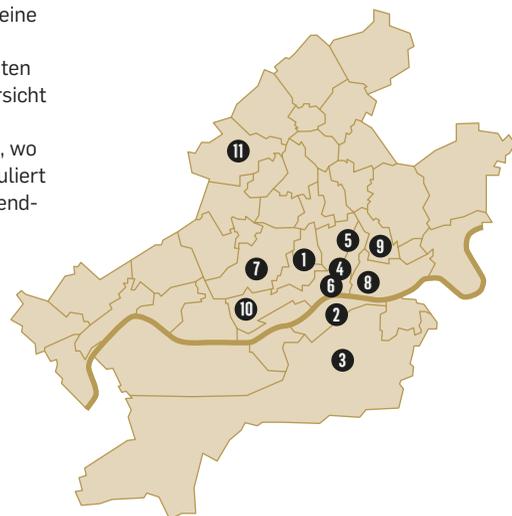
orientieren“, sagt David Schmitt von Engel & Völkers Frankfurt.

Weil kaum Liebhaberpreise gezahlt werden – die Ausnahme bilden große Luxuswohnungen –, sind hier noch Mietrenditen um die vier Prozent drin. Makler berichten, das Viertel sei vor allem bei ausländischen Käufern sehr beliebt. Dem Trend zum Wohnungsbau in die Höhe und den begrenzten Flächen folgend sind nun zwei Hochhäuser in der Vermarktung: das Projekt „Axis“ sowie das 19-stöckige „Praedium“ am westlichen Ende des Europagartens. Für die Wohnungen in den unteren Stockwerken des „Praedium“ verlangen die Entwickler rund 5 000 Euro pro Quadratmeter, weiter oben teils das Doppelte. ◇



CAPITAL-URTEIL

Hält der Trend zum Wohnen in der Stadt an, sind weitere Preissteigerungen auf Frankfurts Immobilienmarkt programmiert: ein Defizit an neuem Wohnraum, eine hervorragende Infrastruktur – und vor allem eine im Vergleich zu anderen Städten kleine Kernstadt von lediglich drei mal drei Kilometern mit allen gefragten Vierteln, in die es viele zieht. Vorsicht geboten ist derzeit bei Spekulationsobjekten im Luxussegment, wo viele Projektierer zu hoch kalkuliert haben, und in vermeintlichen Trendvierteln wie dem Ostend.



STADTTEIL-VERGLEICH

Bloß nicht übertreiben

Nur langsam verabschieden sich Verkäufer und Vermieter von überzogenen Forderungen

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Westend	1150–4200 2390	369–985 717	4000–8700 6100	3900–8600 6500	11,70–18,40 3,0–3,9	12,70–21,40 3,0–3,9	★★★★
2 Sachsenhausen-Nord	350–2900 1774	k. A.	2000–6600 4100	3900–7000 5100	11,00–17,00 3,1–6,1	12,70–19,20 3,3–4,0	★★★★
3 Sachsenhausen-Süd	558–2200 1273	k. A.	2000–4500 3300	4000–7300 5500	9,70–14,80 3,9–5,4	12,90–17,90 2,9–3,9	★★★★
4 Innenstadt	k. A.	k. A.	3600–9400 5500	4600–6800 5600	9,10–20,00 2,6–3,1	14,00–24,10 3,8–4,5	★★★
5 Nordend	700–1395 1291	k. A.	3400–6200 4700	5600–8100 6800	10,40–16,70 3,3–3,7	12,40–17,60 2,4–2,6	★★★
6 Altstadt	k. A.	k. A.	3800–6400 5100	5100–8800 6000	9,80–14,30 2,5–3,1	15,70–24,00 3,3–3,7	★★★
7 Bockenheim	299–5500 2027	k. A.	2700–5200 3800	3500–5900 4400	9,30–15,40 3,6–4,2	12,00–16,20 3,3–4,1	★★★★
8 Ostend	k. A.	k. A.	2700–5000 3900	4600–5900 5100	10,00–16,70 4,0–4,5	12,60–19,40 3,3–3,9	★★★
9 Bornheim	k. A.	k. A.	2600–4500 3600	4200–5800 5000	10,00–15,20 4,1–4,5	11,00–25,20 3,1–5,2	★★★★
10 Gallus	k. A.	k. A.	2300–4300 3300	3400–5700 4400	8,60–14,80 4,2–4,5	11,40–15,00 3,1–4,1	★★★★
11 Kalbach-Riedberg	395–989 611	480–990 780	2400–4900 3300	3200–4600 3900	8,70–13,50 3,3–4,3	10,80–13,40 3,5–4,0	★★★★

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 2015



IMMOBILIEN
SCOUT 24

Der Marktführer:
Die Nr. 1 rund um Immobilien

Damit Sie es in der Hand haben, in welche Hände Ihre Immobilie kommt.

Perfekte Unterstützung. Bester Service. Maximale Sicherheit.



01

STUTT GART

ES WIRD ENG

Im Südwesten steigen die Preise für Eigentum rasant, und die Mieten halten dieses Tempo – Stuttgart kann alles außer billig

TEXT: FRANK BANTLE

Die Stuttgarter rücken enger zusammen. Da es im Kessel kein Bauland mehr gibt, entsteht Neues nur dort, wo umgenutzt oder nachverdichtet wird. So wie im Westen, wo Interessenten die Exposés von drei stylishen Neubauten mit Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen checken: das Projekt „Villengarten“, Townhouses und Apartments in der Breitscheidstraße („42WEST“) und „Das Rosenberg“. Von allen drei Quartieren aus liegen Königstraße, Kinos und Partymeile „Theo“ fast um die Ecke.

Entsprechend nachgefragt sind die Eigentumswohnungen, die mit bis zu 7 500 Euro pro Quadratmeter in den Verkauf kommen.

Das Wissen um die Nachfrage lockt mehr denn je private und institutionelle Kapitalanleger an. Sie suchen primär innerstädtische Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen und natürlich Mehrfamilienhäuser. Für die größeren Objekte ist der Angebotsmarkt im Citybereich, im Westen und im gerade erst wiederentdeckten Osten aber „quasi ausgetrock-

net“, sagt Robin Frank, Chef der Immobilienvermittlung BW. Das führt dazu, dass 2014 laut städtischem Gutachterausschuss der stärkste Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern aus dem Bestand zu verbuchen ist: zwölf Prozent zum Vorjahr und rund 50 Prozent gegenüber 2009.

In der City und den angrenzenden Quartieren dominieren derzeit Preise zwischen 2 700 bis 7 600 Euro pro Quadratmeter. Ausreißer nach oben ist ein Luxusobjekt im neuen Wohntower „Cloud

No. 7“ beim Hauptbahnhof, hier werden für den Quadratmeter mehr als 11 000 Euro verlangt. Die Preisuntergrenze in Toplagen beginnt inzwischen bei 3 400 Euro, und selbst für ältere Bestandswohnungen in Vororten geht es erst bei knapp 2 000 Euro los. Wer in Stuttgart ein Gründerzeithaus beim Hölderlinplatz oder einen 1970er-Jahre-Block in Vaihingen erwirbt, investiert nachhaltig und kann mit einer anständigen Mietrendite rechnen. 11,50 Euro ist ein Standardwert, an dem Mieter und Vermieter sich orientieren, bei neuen Einheiten fallen rund 13 bis 14 Euro an.

Das sorgt für erfreuliche Rendite-Aussichten. Volker Zeller, Leiter Investment bei Hildenbrandt Immobilien, prognostiziert durch steigende Mieten für aufgewertete Wohnungen eine schrittweise „Veredelung“ auf durchschnittlich vier Prozent plus x. Am größten ist die Freude bei Eigentümern von gut gepflegten Mehrfamilienhäusern in Vororten wie Zuffenhausen oder Untertürkheim. Hier sind sogar fünf Prozent und mehr drin.

HEUSTEIGVIERTEL

Nur wenige Straßen bilden dieses City-Quartier, das besonders beliebt ist bei Stadtfans, die keinen Garten benötigen und gern zu Fuß zum Shoppen und Feiern aufbrechen. Mächtige Altbauten – zu bestaunen etwa am Mozartplatz –, Hinterhöfe, Kneipen und Restaurants prägen das Heusteigviertel. Dass Parkplätze fehlen und die Kesselluft im Sommer hier glüht, tut der Nachfrage keinen Abbruch. Bis zu 4 500 Euro pro Quadratmeter werden für Altbauetagen aufgerufen, gelangt mal ein Objekt in den Verkauf.

Da im Heusteigviertel viele Doppelverdiener, Kreative und Künstler wohnen, die häufig umziehen, bewegt sich der Markt für Mietwohnungen. Zu entrichten sind bis zu 15 Euro pro Quadratmeter plus zum Teil hohe Nebenkosten. Die Gegenrechnung der Neumieter: In

dieser Lage benötigt man kein Auto und spart viel Zeit durch die kurzen Wege in die Stadt.

WEST

Szene, viele Altbauten, nette Eckkneipen und an den Rändern ruhige Halbhöhenlagen mit Dreifamilienhäusern – das zeichnet den „Westen“ aus, und deshalb wollen viele gern hier leben, ob Student, LBBW-Bankeerin oder Bosch-Ingenieur mit Familie. Für sie alle wird auf dem Areal des früheren Olgahospitals ein Musterquartier für rund 500 junge und alte Menschen inklusive Kita und Bürgertreff konzipiert. Langjährige Mieter im Westen profitieren von alten Verträgen, alle anderen müssen mit Preisen von 9 bis 16 Euro pro Quadratmeter rechnen.

Für Kaufwillige werden zwar gerade drei größere Projekte mit Eigentumswohnungen im Viertel realisiert, der



02

01 Spätklassizismus trifft Moderne: der Kleine Schlossplatz mit Königsbau und Kunstmuseum

02 Als Wohnlage wird die Halbhöhe bevorzugt – etwa die Feuerbacher Heide in Stuttgart-Nord



Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 152

Fotos: Getty Images, Agentur Focus; Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

Dauerengpass bei Einfamilienhäusern bleibt aber. Kommt mal ein Objekt, etwa am Botnanger Sattel oder rund um die Zeppelinstraße, in den Verkauf, sind zwischen 3 800 und 5 500 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Heiß geht es auch her, wenn ein Mehrfamilienhaus auf den Markt kommt, wie Makler Marc Sademach berichtet: „Es gab Zeiten, da wurden Immobilien um 8 Mio. Euro nur mit größten Verhandlungen vermarktet. Heute wird so ein Objekt fast schon am Telefon gekauft.“

MITTE

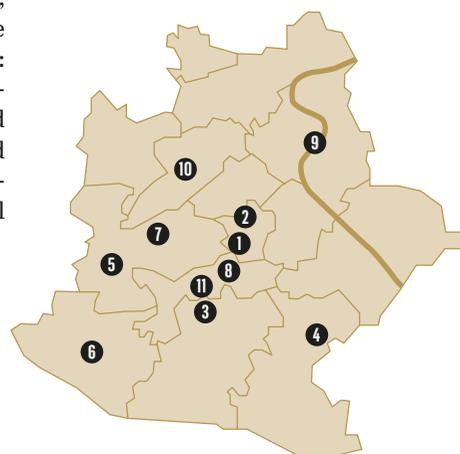
Wohnen, wo früher Gewerbe war: In dem neuen Projekt „Gerber“ sind bereits Menschen in 90 Mietwoh-

nungen und exklusive Stadthäuser eingezogen, auch im benachbarten „Caleido“ leben nun Mieter in stylischen Citywohnungen. Vollendet ist inzwischen auch das Europaviertel beim Hauptbahnhof. In den sogenannten Pariser Höfen wurden Wohnungen vermietet – 11 bis 14 Euro der Quadratmeter. Von hier aus können die Bewohner die ganze City zu Fuß oder mit dem Rad erreichen. Nachdem die Lebensqualität in Stuttgarts Mitte deutlich verbessert wurde, zieht es immer mehr junge und alte Menschen in den Kessel. Die Folge: Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosten zwischen 2 900 und 3 800 Euro. Neubau-Einheiten sind nicht unter 4 000 Euro zu bekommen. Nun wird ein neuer Stadtteil

geplant: Wo früher Bahngleise lagen, soll der Rosenstein entstehen inklusive eines erweiterten Schlossgartens.

SILLENBUCH/RIEDENBERG

Unweit des Fernsehturms, umgeben von Wald und Wiesen liegen diese gewachsenen Wohngebiete mit exzellenter Einkaufs-, Freizeit- und Schulinfrastruktur. Seit die Stadt-



STADTTEIL-VERGLEICH

Druck auf dem Kessel

Alle wollen in Citynähe wohnen, doch neue Immobilien werden vorwiegend außerhalb gebaut

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 Heusteigviertel	k. A.	k. A.	1 800–4 500 3 000	3 000–6 200 4 700	5,20–14,60 3,4–3,9	10,80–12,60 2,6–3,2	▲▲▲
2 Mitte	k. A.	k. A.	2 000–4 000 2 500	4 500–8 200 6 200	8,00–15,30 3,8–6,0	11,50–16,80 2,6–3,3	▲▲▲▲
3 Degerloch/Sonnenberg	590–1 950 1 137	▲ k. A.	2 300–4 800 3 400	6 100–7 300 6 700	9,00–15,80 3,9–4,7	14,60–18,40 2,7–3,1	→ ▲▲▲
4 Sillenbuch/Riedenberg	575–1 550 1 020	→ 881–1 690 1 194	2 400–4 400 3 200	4 100–6 400 5 500	8,90–12,90 3,6–4,5	14,60–18,40 2,7–3,1	→ ▲▲▲▲
5 West	k. A.	k. A.	1 800–3 500 2 600	5 100–9 900 7 600	9,30–16,20 5,4–6,0	11,10–17,00 2,3–3,2	→ ▲▲▲▲
6 Vaihingen	420–1 350 791	↘ 661–1 236 821	2 200–3 900 3 200	4 000–5 400 4 600	8,00–13,60 3,8–4,2	11,90–14,70 3,3–3,5	↘ ▲▲▲▲
7 Botnang	k. A.	k. A.	1 800–3 500 2 300	4 800–7 200 5 400	8,60–14,70 5,0–5,8	11,10–13,80 2,5–3,2	↘ ▲▲▲▲
8 Lehenviertel	k. A.	k. A.	1 800–3 700 2 900	3 700–5 600 4 500	9,20–15,00 4,9–6,2	11,60–19,80 3,6–4,3	→ ▲▲▲▲
9 Bad Cannstatt	325–1 400 726	→ k. A.	1 600–2 900 2 200	3 000–6 000 4 100	8,20–13,30 5,6–6,3	11,00–14,70 3,2–3,6	→ ▲▲▲▲
10 Feuerbach	k. A.	k. A.	2 100–3 200 2 500	4 500–5 400 4 700	9,00–13,40 4,9–5,2	11,90–16,70 3,2–3,7	→ ▲▲▲▲
11 Hestlach	k. A.	k. A.	2 300–5 700 3 200	4 400–6 200 5 500	8,20–13,30 2,8–4,3	11,50–18,20 3,2–3,8	→ ▲▲▲▲

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 2015

bahnlinie U7 in die City führt, hat Sillenbuch sogar an Renommee gewonnen. Einfamilienhäuser kommen selten auf den Markt, und wenn, ist selbst ein bescheidenes 1970er-Jahre-Haus mit 699 000 Euro ausgepreist plus Modernisierungskosten. Schneller kommen Interessierte in einem Mehrfamilien-Neubau unter. Deren Zahl wächst, weil Erben sich von älteren Einfamilienhäusern trennen und so Baugrund genutzt werden kann. In zwei Objekten gingen Wohneinheiten für 4 500 bis 5 500 Euro pro Quadratmeter an Käufer. Stolze Preise für einen Vorort. Sie werden gezahlt, denn „Besitz in Sillenbuch ist auch in zehn Jahren noch das höchste der Gefühle“, sagt Makler Stephan Scheibe von Dr. Lübke & Kelber. Die

Mieten rangieren im mittleren und gehobenen Segment oft über 12 Euro.

BOTNANG

Früher gab es für Stuttgart den Werbespruch „Großstadt zwischen Wald und Reben“. Wer durch Botnang flaniert, erlebt dies hautnah. Es ist daher begehrt bei Anlegern und Familien – vor allem wenn es um die Halbhöhenlagen geht. Häuser mit Grundstück, die hier angeboten werden, starten bei 800 000 Euro. Zu mieten ist oft einfacher, im Ortskern und im nördlichen Teil (Wohnblocks) sind Bewohner mit weniger als 9 Euro pro Quadratmeter dabei. Geht es in die Hanglagen, klettert der Preis rasch auf 12 bis 15 Euro. ◇



CAPITAL-URTEIL

Solange die Wirtschaft im Großraum Stuttgart floriert, bleiben Immobilien in Baden-Württembergs Hauptstadt eine Top-Anlage. Zwar sind die Einkaufspreise sehr hoch, aber die Renditen werden in Zukunft im Schnitt kaum unter vier Prozent sinken. Schnäppchen gibt es nur in den Außenbezirken Feuerbach, Weilimdorf und Bad Cannstatt.

Befreien Sie jetzt Ihr Geld.

Reagieren Sie aktiv auf das Zinstief: mit Deka Immobilienfonds.

Das anhaltende Zinstief verlangt nach Ideen zur Anlageoptimierung. Auf Substanzwerte zu bauen, bietet interessante Möglichkeiten – mit Deka Immobilienfonds. Informieren Sie sich in Ihrer Sparkasse und unter www.deka.de

Neue Perspektiven für mein Geld.



MÜNCHEN

ZUFALLSFUNDE

Zwischen unbezahlbar und aussichtslos: Wohnungen und Häuser sind in München inzwischen so teuer, dass selbst Gutverdiener die Suche aufgegeben haben

Rund um die Theatinerkirche entfaltet München seinen barocken Charme



TEXT: JENNIFER LACHMAN

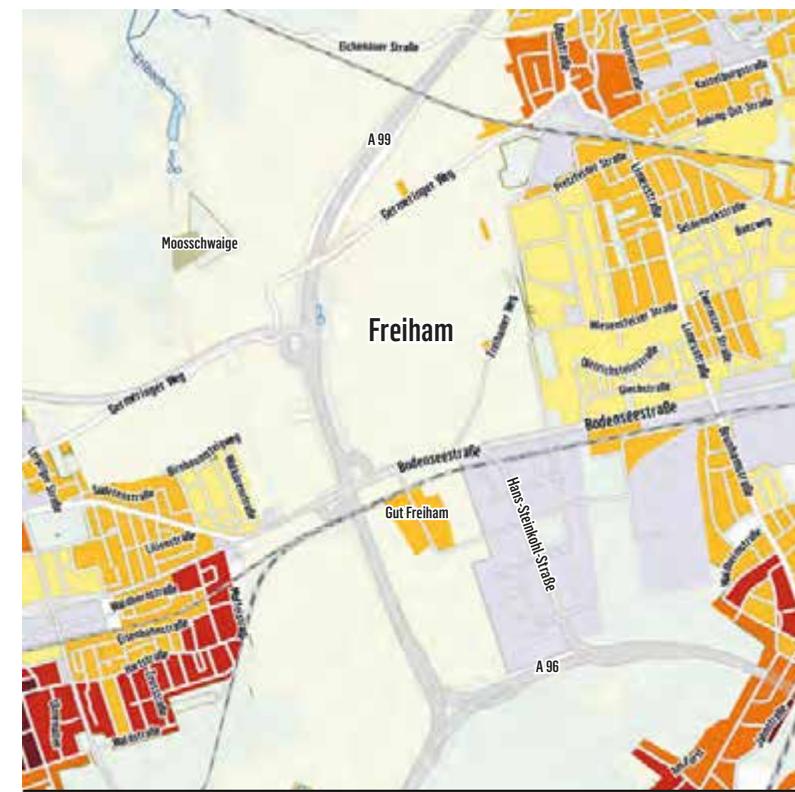
Noch sind der siebenjährige Hannes und die dreijährige Mathilda ein Herz und eine Seele. Ihrer Mutter graut vor dem Tag, an dem sich das ändert. „Das könnte ein Riesenproblem werden“, sagt Susanne Meinert. Vor neun Jahren haben die Meinerts ihre Eigentumswohnung in Schwabing gekauft, die beiden Jüngsten teilen sich ein Zimmer. Was passiert, wenn die beiden gern ihr eigenes Zimmer hätten: verkaufen und sich vergrößern? „Unmöglich“, sagt Meinert. „Die Preise in München sind absurd.“

Das berufstätige Ehepaar ist ein typisches Beispiel: Selbst Gutverdiener stellen in München die Suche nach einer größeren Bleibe ein. „Die finanzielle Ausstattung der Käufer ist erstaunlich gut“, sagt Rudolf Dahn, Makler der Immobilienvermittlung Gerschlauer. Doch im Neubau kostet der Quadratmeter in guter Wohnlage laut Gutachterausschuss der Stadt im Durchschnitt 6 450 Euro. Als die Meinerts 2006 ihre Wohnung kauften, waren es noch 4 000 Euro.

Angesichts solcher Preissprünge erlahmt der Immobilienmarkt, der Mietmarkt ist durch die Preisexzesse sogar erstarrt. „Wer nicht umziehen muss, zieht auch nicht um“, sagt Jenny Achtermann. Die 36-Jährige ist mit ihrem zweiten Kind schwanger und muss umziehen. Der jungen Familie wurde ihre Fünf-Zimmer-Wohnung im Glockenbachviertel wegen Eigenbedarfs gekündigt. Achtermann ist erkennbar genervt von der Suche: Entweder sind die Objekte bereits vergeben oder unbezahlbar.

Statistisch liegen die Mieten laut Analysehaus iib zwischen 11 und 32,30 Euro pro Quadratmeter. „Das meiste ist komplett übersteuert“, sagt Achtermann. Bei einem Mieterwechsel heben Eigentümer oft den Quadratmeterpreis an.

Daran wird auch die Mietpreisbremse, wenn sie denn kommt, vorerst wenig ändern. Bestandsvermieter seien schon jetzt „im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten dazu



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 159

übergangen, ihre Mieten im Vorfeld zu erhöhen“, sagt Rüdiger Schulz, Niederlassungsleiter von Hochtief Projektentwicklung in Bayern.

Wer kauft und anschließend vermietet, ist fast gezwungen, sich über hohe Mieten zu refinanzieren. „Alles um die drei Prozent wird akzeptiert“, sagt Florian Gross, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers München, über die Bruttomietrenditen. „Teilweise werden nahezu keine Renditen in Kauf genommen, die Käufer spekulieren dann auf eine Wertsteigerung.“

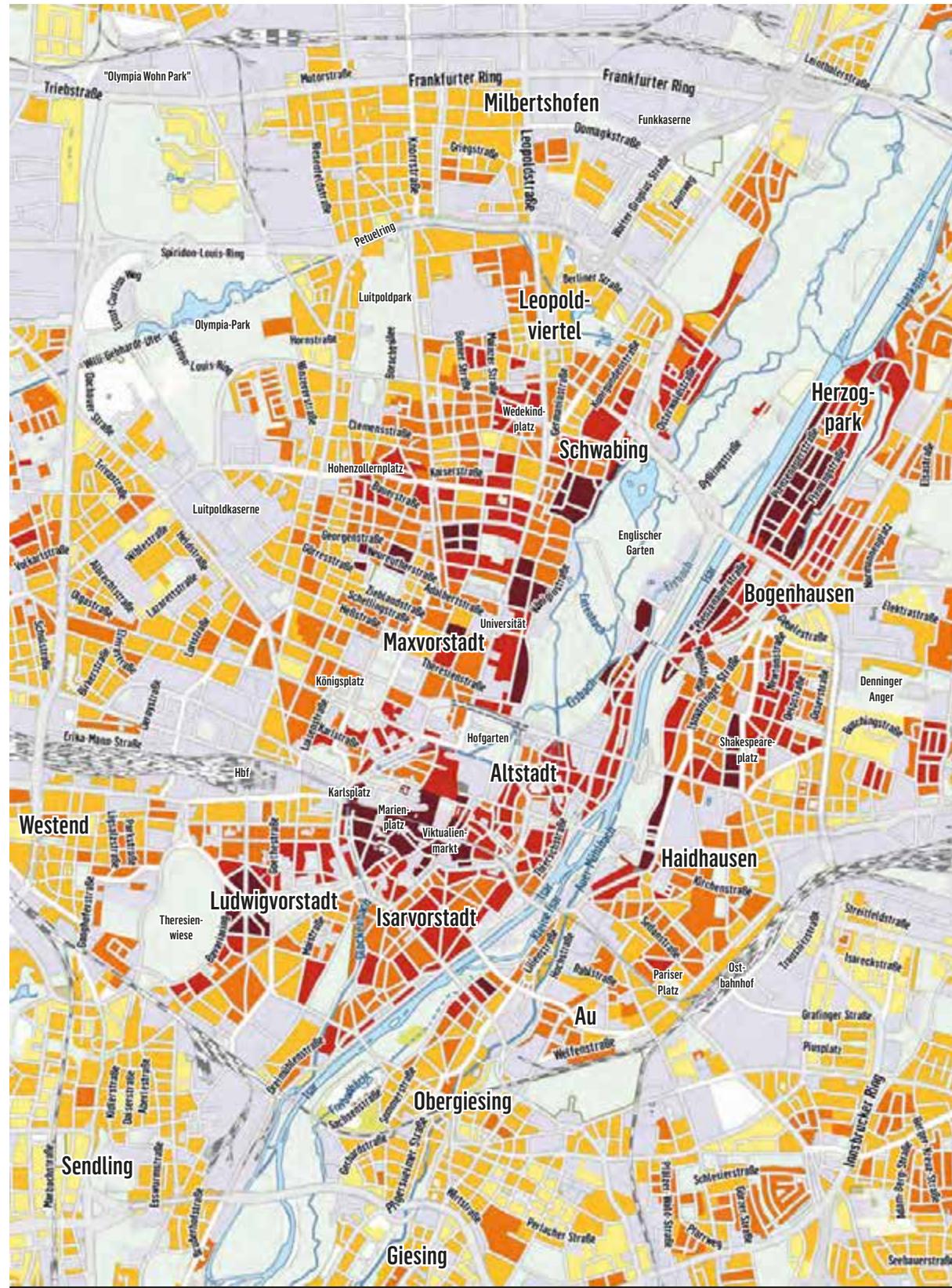
Wer ohne ausreichend gefüllte Börse eine Wohnung sucht, spekuliert eher auf einen Zufallstreffer – der vorläufige Höhepunkt eines bekannten Phänomens. „Seit über 100 Jahren ist der Wohnungsmangel das gravierendste soziale Problem in München“, heißt es in einer Analyse der Stadt. In diesem Jahr werden erstmals mehr als 1,5 Millionen Menschen in München



CHRISTIAN HESSE
Direktor bei Postbank Immobilien in München

„Vier Prozent Rendite sind bei Mikro-Wohnungen für Studenten noch denkbar“

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



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle S. 159

wohnen. Das liegt nicht nur daran, dass die Münchner überdurchschnittlich viele Kinder bekommen. Konzerne wie Allianz, Siemens und BMW bieten Jobs, der Freizeitwert ist hoch. Und ob Singles, junge Familien oder Rentner: Die meisten wollen lieber in der Stadt als auf dem Land wohnen.

Angesichts des Zuzugs bleibt München für professionelle Investoren interessant. „Die Preise werden auf hohem Niveau langsam steigen“, sagt Gross von Engel & Völkers. Einen Rückgang oder gar das Platzen einer Blase erwartet niemand.

Teuer wird es sogar dort, wo es billig sein soll. Die einfachen Lagen im unteren Segment – in München heißt das bei frei finanziertem Neubau: weniger als 5 000 Euro pro Quadratmeter – werden für Geringverdiener unerschwinglich.

Die Stadt will verhindern, dass München eine Enklave für Wohlhabende wird. Der Stadtrat hat sich zum Ziel gesetzt, jährlich Baurecht für 3 500 Wohneinheiten zu schaffen; ein Teil von ihnen wird bis 2016 durch 800 Mio. Euro an Fördermitteln für Geringverdiener subventioniert. Weitere 3 500 Wohnungen sollen jährlich dadurch entstehen, dass ältere Häuser abgerissen und ersetzt werden. Eine wirkliche Entlastung jedoch ist unmöglich: Es gibt kaum noch freie Flächen. Auf dem Gelände von Funk-, Luitpold- und Prinz-Eugen-Kaserne stehen bereits längst Neubauten.

Einzig in Freiham, zwölf Kilometer westlich des Zentrums, entsteht ein nennenswertes Großprojekt. Auf 350 Hektar sollen hier bis zu 20 000 Menschen leben und arbeiten. Eine S-Bahn-Station gibt es bereits, Aldi hat eröffnet, der Verkauf der Grundstücke wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte beginnen. Ob die Retortenstadt für Entspannung auf dem Immobilienmarkt sorgt, ist ungewiss: „Wir haben bei anderen Neubauprojekten beobachtet, dass manche Käufer sich Wohnungen sichern, sie direkt



01



02

01 Die Thomas-Mann-Villa ist Bogenhausens teuerstes Anwesen

02 Das neue Shoppingcenter Arcaden wertet Pasing zusätzlich auf

weiterverkaufen und die Differenz kassieren“, sagt Thomas Aigner, Geschäftsführer der gleichnamigen Makler-Gesellschaft.

Einige Planer und Bauherren setzen daher auf eine Schrumpfkur: „Die Wohnungen, die jetzt gebaut werden, werden wesentlich kleiner“, beobachtet Schulz von Hochtief Projektentwicklung. Vorgesehen sind Mikro-Apartments für Studenten oder Pendler. „Bei diesen Kleinstwohnungen sind noch vier Prozent Rendite und mehr denkbar“, sagt Christian Hesse, Direktor bei Postbank Immobilien in München.

Und wenn das Studieren irgendwann out ist? Kein Problem, sagt Marcus Müller, Bereichsleiter München bei Strabag Real Estate. „Sehr viele Immobilien werden so geplant, dass sie auch von auswärtigen Arbeitnehmern genutzt werden können, die nur die Werktage in München verbringen.“ Strabag baut derzeit 275 Studenten-Apartments in Sendling.

Patricia Schwitzer, Vertriebsleiterin München Nord beim Immobilien- und Finanzdienstleister Planethome, beobachtet in diesem

Segment die größte Steigerung: Ein-Zimmer-Wohnungen, die früher 60 000 Euro gekostet haben, wechseln jetzt für den doppelten Preis den Besitzer. „Liegt ja auf der Hand: Diese Summen können sich die Leute noch am ehesten leisten.“ Denn bei den meisten Käufern gehe es um eine sinnvolle Geldanlage. „Die interessieren sich ja eigentlich nicht für Immobilien“, beobachtet Schwitzer.

Das ist bei den Meinern anders: Da geht's wirklich ums Wohnen. Als sie erfuhren, dass im Haus eine Zwei-Zimmer-Wohnung frei wird, haben sie überlegt, ob sie die nicht dazu mieten sollen. Den Preis erfragt und dann abgewinkt: „Absurd.“

BOGENHAUSEN

Die 22 Wohnungen an der Merzstraße sind noch gar nicht gebaut – und sorgen schon für Schlagzeilen. „Preis-Irrsinn“ titelte die Lokalzeitung „tz“. Projektentwickler Bauwerk Capital ruft dort um die 14 000 Euro pro Quadratmeter auf. Das gilt in manchen Teilen des exklusiven Stadtteils fast als Schnäppchen. Vor allem der vordere Teil des Herzogparks gehört zu den Top-Lagen. Zuletzt sorgte hier die 1 200 Quadratmeter große Thomas-Mann-Villa für Gesprächsstoff: Für mehr als 30 Mio. Euro soll sie der Investmentbanker Alexander Dibelius verkauft haben. Käufer? Unbekannt. Wer in diese Gegend zieht, ist typischerweise nicht nur sehr wohlhabend, sondern etwas gesetzter: Bogenhausen ist nach dem Münchner Süden der Stadtteil mit dem höchsten Altersdurchschnitt.

LUDWIGS- UND ISARVORSTADT

Hier gibt es wirklich alles: Die trubelige Bahnhofsgegend samt Rotlichtviertel, die Theresienwiese mit dem weltberühmten Oktoberfest sowie die Glockenbach- und Schlachthofviertel – heute extrem begehrte Wohnlagen. Die Preise für aufwendig sanierte

Fotos: SZ Photo, dpa/picture-alliance; Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

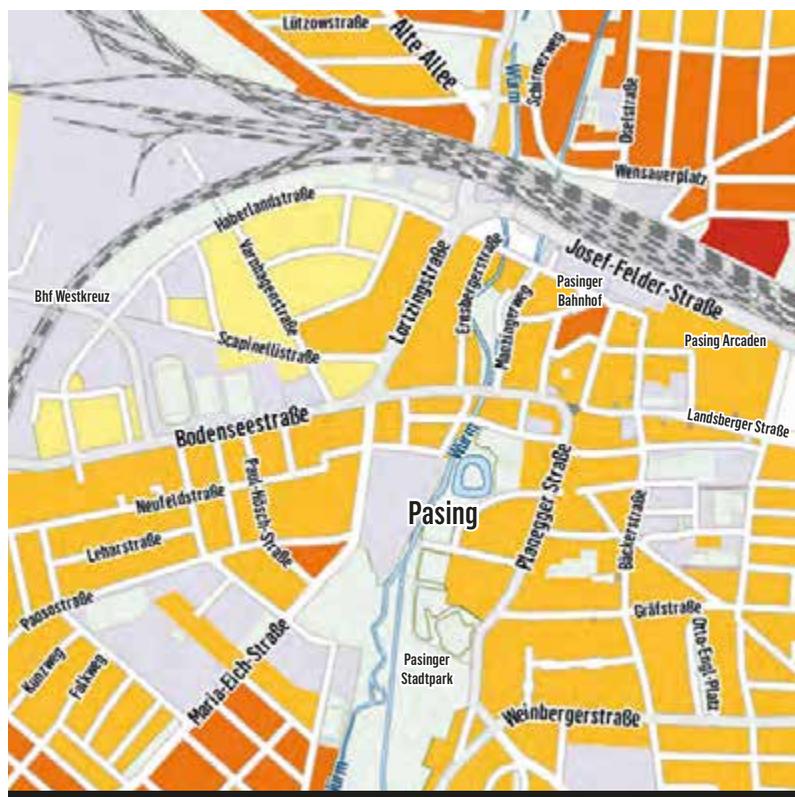
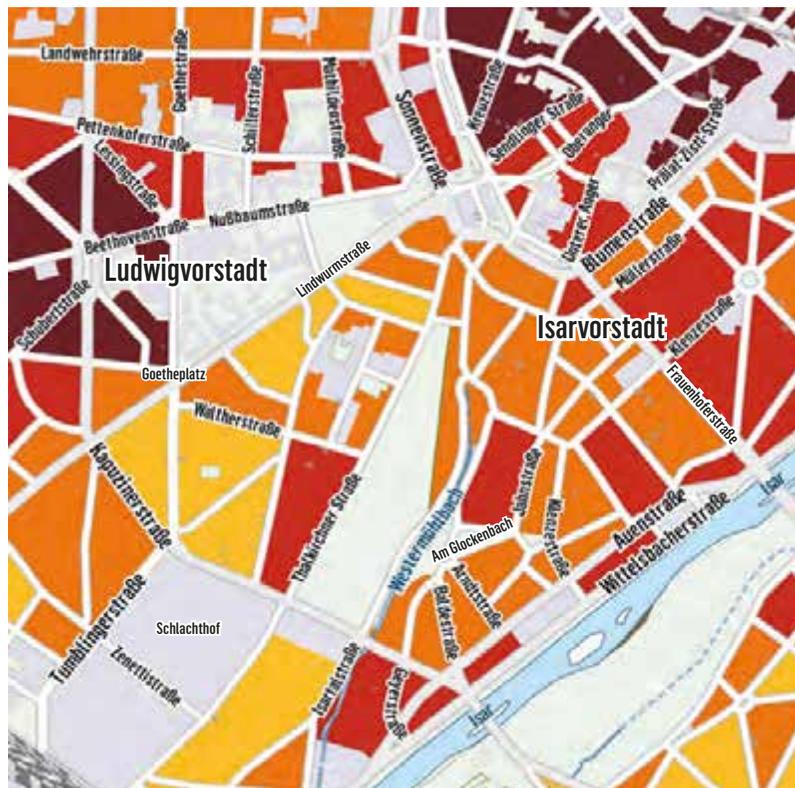
Altbauten sind stark gestiegen, so dass 20 Euro und mehr pro Quadratmeter normal geworden sind. Andererseits gibt es, vor allem rund um den Goetheplatz und die viel befahrene Lindwurmstraße, noch einfache Wohnlagen. Insgesamt jedoch wird es luxuriöser: Die 25 „Glockenbach-Suiten“, die gerade an der Ecke Erhardtstraße/Fraunhoferstraße entstehen, heizen die Gentrifizierungs-Debatte an. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 62 Quadratmetern wird dort für knapp 962 000 Euro beworben.

GIESING

„Giesing ist vor allem deswegen attraktiv, weil es dort noch Wohnungen und Häuser gibt“, sagt Patricia Schwitzer von Planethome. 2013 wurden hier 1 192 Käufe und Verkäufe gezählt – mehr als in jedem anderen Stadtteil. Gebaut wird auch: So entstehen auf dem ehemaligen Agfa-Gelände an der Tegernseer Landstraße mehr als 1 200 Wohnungen. Auch Projekte im angrenzenden Au-Haidhausen strahlen ab – vor allem auf das noch mauerblümchenhafte Untergiesing: Bis 2018 werden auf dem mehr als neun Hektar großen früheren Areal der Paulaner-Brauerei am Nockherberg Wohnungen für 3 000 Menschen gebaut; auf dem früheren Werksgelände des Nudelherstellers Bernbacher zwischen Ostbahnhof und Ostfriedhof sind 200 Wohnungen geplant. Und am östlichsten Rand – im Viereck, das von S-Bahn, Balan-, Werinher- und Chiemgaustraße begrenzt wird – stehen zahlreiche ältere Häuser mit Garten, die nach und nach durch neue Ein- und Zweifamilienhäuser ersetzt werden.

PASING/OBERMENZING

Das nördlich gelegene Obermenzing ist traditionell etwas gehobener, aber auch Pasing kommt. Einfache Wohnanlagen finden sich noch an der viel befahrenen Landsberger Straße und am Westkreuz. „Hier wird in den kommenden zehn, zwölf



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

Jahren einiges passieren“, sagt Rüdiger Schulz von Hochtief voraus. Der geplante Ausbau der U-Bahn-Linie 5 würde die Infrastruktur verbessern, und der Neubau der Pasing Arcaden, eines großen Einkaufszentrums, hat die Gegend bereits aufgewertet.

MILBERTSHOFEN/AM HART

Wer in Schwabing eine Wohnung sucht, bekommt schon mal eine in Milbertshofen-Am Hart offeriert. „Das wird gern als Schwabing-Nord angeboten“, sagt Patricia Schwitzer

von Planethome. Dabei überzeugt der Stadtteil im Nordwesten auch so. Zwar gibt es einfache Wohnblocks, etwa am viel befahrenen Petuelring, doch auf dem ehemaligen Knorr-Bremse-Gelände am Oberwiesenfeld entstehen 350 neue Wohneinheiten. Schon jetzt kostet ein Einfamilienhaus in dieser Gegend häufig mehr als 1 Mio. Euro. BMW hat hier seine Zentrale, und die Mitarbeiter treiben die Preise, sagt Schwitzer: „Viele kommen für zwei, drei Jahre aus dem Ausland und verkaufen, wenn sie wieder wegziehen.“



CAPITAL-URTEIL

Wer in München ein gutes Geschäft machen will, ist etwa 20 Jahre zu spät dran. Große Preissprünge sind nur noch in einfachen Lagen zu erwarten. Daher fallen die Renditen gering aus. Allerdings: Wer auf langfristigen Werterhalt setzt, ist in München genau richtig.



STADTTEIL-VERGLEICH

Dem Rest der Republik enteilt

Da staunen nicht nur Münchner: Unter 10 Euro lässt sich kaum noch etwas mieten

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1000 Euro		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Lehel	k. A.	k. A.	2000–15000 8300	4200–13100 8100	12,00–24,00 1,9–3,6	20,00–32,30 2,90–5,7	■ ■ ■ ■
2 Au/Haidhausen	k. A.	k. A.	3700–8900 6100	5200–10900 7400	12,70–20,00 2,7–4,1	14,80–22,80 2,5–3,4	■ ■ ■ ■
3 Bogenhausen	795–3900 1666	581–6200 1816	3600–8600 5600	6000–13200 8600	12,00–19,50 2,7–4,0	14,20–26,00 2,4–2,8	■ ■ ■ ■
4 Laim	518–1450 833	887–1960 1304	3400–5300 4400	5600–6600 6200	11,50–17,40 3,4–4,1	15,00–25,70 3,2–4,6	■ ■ ■ ■ ■
5 Ludwigsvorst./Isarvorstadt	395–2850 1256	k. A.	4400–9900 7000	7500–14500 9800	13,00–21,70 2,6–3,6	16,20–26,60 2,2–2,6	■ ■ ■ ■
6 Maxvorstadt	k. A.	k. A.	3700–9100 6700	7300–11000 8900	12,50–21,40 2,8–4,1	15,40–29,70 2,5–3,3	■ ■ ■ ■
7 Schwantalerhöhe	k. A.	k. A.	3900–7800 5800	6000–7600 6800	12,30–18,40 2,8–3,8	14,40–17,70 2,5–2,9	■ ■ ■ ■
8 Milbertshofen/Am Hart	550–1100 760	735–1200 840	3200–5400 4400	5000–6800 6200	11,50–19,00 3,8–4,3	13,00–27,30 3,1–4,2	■ ■ ■ ■ ■
9 Neuhausen/Nymphenburg	1030–5537 2023	580–2995 1431	4000–8400 6100	6000–9900 7600	12,50–18,60 2,7–3,7	14,40–22,90 2,7–3,4	■ ■ ■ ■ ■
10 Giesing	k. A.	k. A.	3400–5800 4700	4700–7300 5800	11,50–17,10 3,2–4,0	14,50–17,80 2,9–3,7	■ ■ ■ ■
11 Pasing/Obermenzing	550–1074 1750	675–1680 1149	3400–5800 4400	5100–7600 6300	11,00–16,00 3,3–3,9	13,50–18,00 2,9–3,2	■ ■ ■ ■
12 Freimann	379–2450 1030	675–2420 1049	3500–8100 5700	4000–6200 5500	12,40–20,80 3,1–4,3	14,60–26,10 4,3–5,1	■ ■ ■ ■ ■
13 Schwabing	k. A.	k. A.	4300–9300 6500	7000–10200 8300	12,60–20,20 2,6–2,9	15,50–25,00 2,6–2,9	■ ■ ■ ■
14 Sendling	k. A.	k. A.	3700–6200 4900	5000–6800 5800	11,50–16,80 3,3–4,5	13,80–25,50 3,3–4,5	■ ■ ■ ■

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 2015

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

BERLIN

WIEDERVEREINIGT

Sieben Jahrzehnte nach dem Ende des Krieges wächst zwischen West und Ost zusammen, was einst zusammengehörte

Mit Blick auf die Affen im Zoo: Das renovierte Bikini-Haus zieht als Design-Shopping-Mall neues Publikum an



TEXT: MONIKA DUNKEL
UND GEORG FAHRION

Weil der Berliner ein Kiezbewohner ist, fehlt ihm mitunter der Überblick über seine Stadt. Wer aber dieser Tage Berlin durchstreift, Pankow besucht, Moabit, Mitte und die City West, wer die Puzzleteile zusammenfügt – der bemerkt, dass Berlin gerade in eine neue Phase eintritt.

In den 1990er-Jahren erhielt Berlin die Infrastruktur, um die neue Funktion als Regierungssitz zu erfüllen. Es entstanden Ministerien, Büros, Botschaften, Niederlassungen – Projekte der öffentlichen Hand, von Unternehmen und Verbänden.

Jetzt verschwinden die letzten Bombenlücken aus dem Stadtbild, und was jahrzehntelang die Mauer trennte, wird wieder verbunden. Die Häuserreihen schließen sich. Rund um die BND-Zentrale in der Chausseestraße nehmen neue Straßenzüge Gestalt an, die das Brunnenviertel, Mitte und den Wedding miteinander verknüpfen. Südlich des historischen Stadtkerns, wo Mitte und Kreuzberg aufeinanderstoßen, entsteht ein völlig neues Quartier. Auch am Gleisdreieckpark zwischen Kreuzberg und Schöneberg wachsen überall Häuserblocks in die Höhe. Auf dem wüsten Areal nördlich des Hauptbahnhofs wird die sogenannte Europacity geplant, die das Regierungsviertel mit dem Wedding und Moabit verbindet.

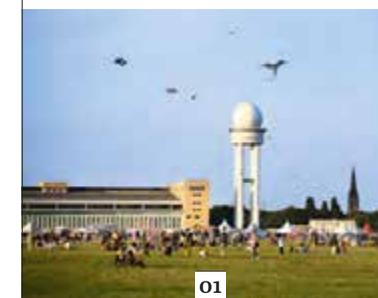
So bilden sich Bezüge, wie sie zuletzt vor dem Krieg bestanden. Die Stadt schlägt Brücken zwischen jahrzehntelang zerrissenen Räumen und wächst zusammen.

Der Bestand ist so teuer geworden, „dass sich der Neubau wieder lohnt“, sagt Christian von Gottberg, Geschäftsführer bei Engel & Völkers. Das sorgt für Aufbruchstimmung. „20 Jahre lang haben wir nur gewartet“, sagt Gunnar Ring, Geschäftsführer des Büros Zoomarchitekten, „jetzt holen wir alles nach.“ Die Nachfrage wächst, bestätigt Helen Lind-

ner, Marktforscherin bei Ziegert Immobilien: „Heute geht der Trend zum Neubau.“

Weil Berlin weiterhin im Trend liegt. 2014 ist die Stadt um 45 000 Einwohner gewachsen. Jeden Monat kommen Tausende dazu, daran wird sich in absehbarer Zeit nichts ändern.

Das Wohnungsangebot ist knapp, es gibt praktisch keinen Leerstand mehr. 6 650 neue Wohnungen wurden 2013 fertig, nach dem Willen des Senats sollen es künftig mehr als 10 000 pro Jahr sein. Zu diesem Zweck hat die Stadt eine „Wohnungsbauleitstelle“ eingerichtet und einen „Neubaubeauftragten“ berufen. Ein Ausschuss sichtet, welche der 27 000 städtischen Grundstücke sich verwerten lassen. 53 zusätzliche Mitarbeiter in den Bezirksämtern sollen dafür sorgen, Baugenehmigungen schneller zu erteilen. Und Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau würden



01 Wohnen? Abgelehnt. Das Tempelhofer Feld bleibt Frei(zeit)fläche

02 Am Gleisdreieck entstehen neben dem riesigen Park neue Wohnungen



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

Fotos: Caro Fotoagentur (2), dpa/picture-alliance, Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

aufgestockt, sagt Dirk Böttcher von der Wohnungsbauleitstelle. Ihm geht es darum, dass neuer Wohnraum bezahlbar bleibt. Vor allem für Mieter.

„Berlin ist eine Mieterstadt, daher fühlt die Politik sich für Mieter besonders zuständig“, sagt Bernd Zimdars, Büroleiter für von Poll Immobilien. Investoren müssen sich auf verstärkten Milieuschutz einstellen. 21 Schutzgebiete hat Berlin derzeit. Sie liegen in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Schöneberg und Mitte – also in den beliebtesten Bezirken. Luxusmodernisierungen sind dort genehmigungspflichtig. Elf weitere Schutzzonen könnten folgen.

Im März beschloss der Senat eine Umwandlungsverordnung: Wo Milieuschutz gilt, dürfen Miethäuser nicht in Eigentumswohnungen zerlegt und verkauft werden. Es sei denn, die dort wohnenden Mieter selbst erhalten den Zuschlag.

Investoren müssen sich auf niedrigere Renditen einstellen. Denn auch die Mieten werden gedeckelt. Nachdem Bundestag und Bundesrat die Mietpreisbremse beschlossen haben, soll sie Berlin-weit vom 1. Juni an gelten. Das macht Neubauten attraktiver – denn für sie gilt die Mietpreisbremse nicht.

Lohnt sich angesichts solch politischer Aktivitäten der Einstieg für Kapitalanleger überhaupt noch? Ja, sagt Engel & Völkers-Geschäftsführer Sebastian Fischer. Mieten und Preise würden weiter steigen, prognostiziert er. Noch befinden sie sich auf recht niedrigem Niveau, sagt auch Makler David Borck: „Es ist noch Potenzial da.“ Aufwärtsgehen dürfte es vor allem in Charlottenburg, Wilmersdorf, Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain und Kreuzberg. Nach Einschätzungen des Analysehauses Bulwiengesa sind dort drei bis fünf Prozent Wertzuwachs pro Jahr drin.

Die Nachfrage in diesen zentralen Bezirken dürfte schon deshalb unvermindert hoch bleiben, weil sie auch für ausländische Investoren interessant sind. „Berlin befindet sich im Wandel zum internationalen



Berlins Mitte – hier ein Neubau am Spittelmarkt – ist besonders bei internationalen Anlegern nachgefragt

Hotspot und liegt bei Käufern aus anderen Ländern absolut im Trend“, sagt Von-Poll-Büroleiter Zimdars. Diese Klientel hat einen großen Anteil daran, dass sich das High-End-Segment in Berlin „nachhaltig etabliert“ hat, wie Engel & Völkers-Experte Fischer sagt. Mittlerweile bauen Stararchitekten wie Daniel Libeskind Wohnhäuser in der Stadt. „Das Gute daran ist, dass es erstmals Wettbewerb gibt – und eine Käufergruppe erschlossen wird, die vorher gar nicht in Berlin war“, sagt der Vermarkter Nikolaus Ziegert.

Außerhalb der beliebten Viertel jedoch scheinen sich die Preise zu stabilisieren. Wer Kapital anlegen will, sollte daher genau hinschauen, wo und was er kauft. „Berlin hat ein verhältnismäßig niedriges Mietenniveau“, sagt Zimdars. „Die Kaufpreise dagegen sind davongaloppiert.“

Inzwischen seien sogar Plattenbauten in Hellersdorf und Marzahn „sehr gefragt“ – bei Käufern wie bei Mietern, sagt Helmut Roling, der

bei Postbank Immobilien den Bereich Berlin verantwortet. Für Investoren rechne sich das: Der Quadratmeter sei mit 1300 Euro noch günstig, die Mieten gingen mit 5,50 Euro kalt in Ordnung, Bruttorenditen von vier bis fünf Prozent seien drin.

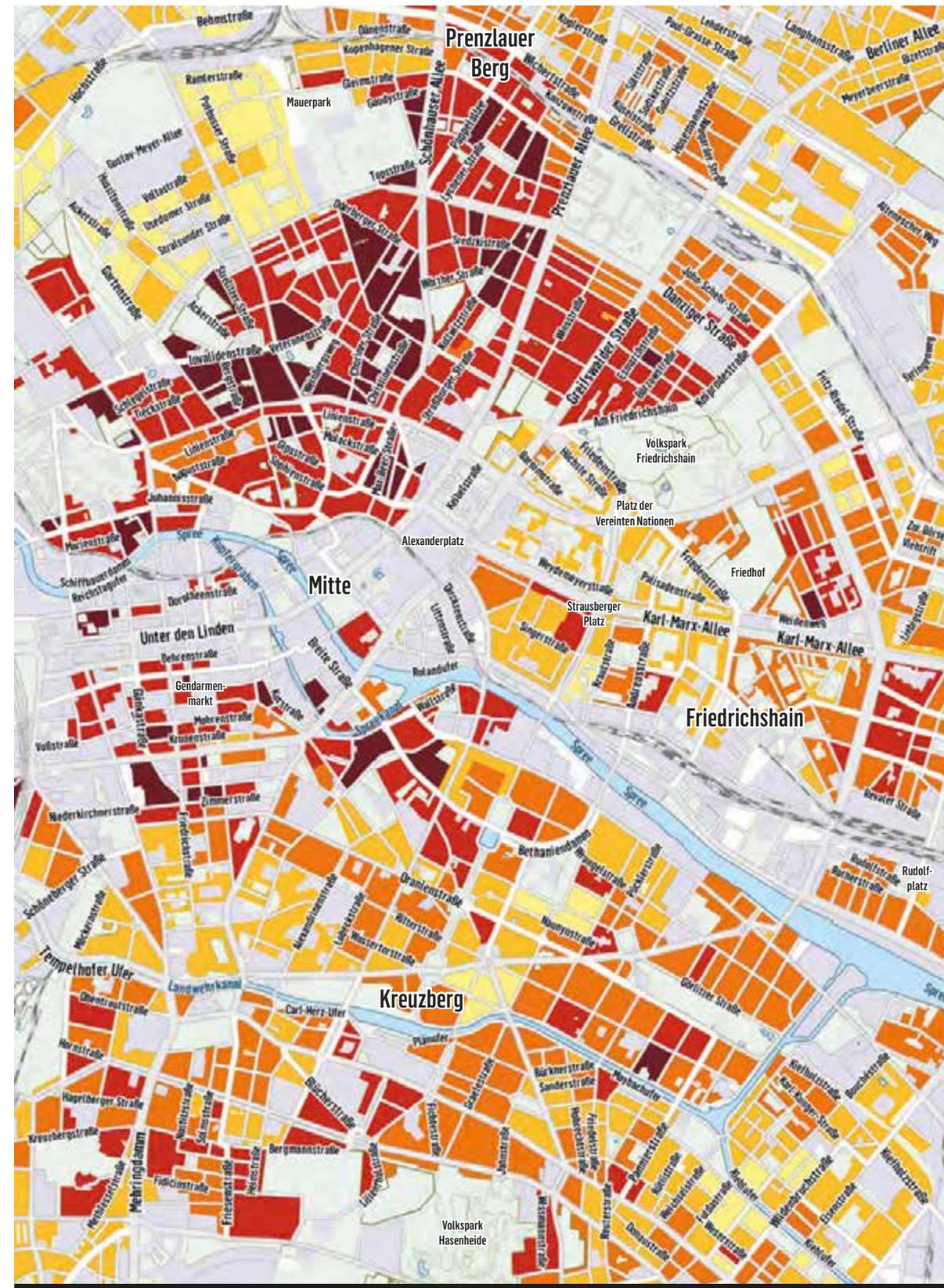
Als rentable Anlageobjekte gelten in Berlin derzeit auch Studentenwohnungen. Am Bahnhof Gesundbrunnen etwa entsteht gerade ein Block mit mehr als 400 möblierten Mini-Apartments von je rund 20 Quadratmetern mit Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsräumen, die für 370 Euro kalt vermietet werden. Weniger als 100 000 Euro kostet solch eine Studentenbude.

MITTE

„Mitte ist nach wie vor besonders beliebt“, sagt Christian von Gottberg von Engel & Völkers. Das gilt vor allem für internationale Kapitalanleger. Entsprechend viel Wohnraum entsteht gerade – gegenüber der Komischen Oper, südlich des Spittelmarkts oder im historischen Ensemble rund ums Haupttelegrafenturm in der Oranienburger Straße. Vieles davon im Luxussegment, so etwa Ziegerts „Lux“ am Neustädtischen Kirchplatz, wo der Quadratmeter mehr als 10 000 Euro kostet. Ein Penthouse am Hausvogteiplatz ging 2014 für 22 000 Euro pro Quadratmeter weg. Das zahlen nur Liebhaber, spricht: Eigennutzer.

CITY WEST

Als langweilig galt der Westen nach der Wiedervereinigung. Doch jetzt ist die City West um Tauentzienstraße, Breitscheidplatz und Kurfürstendamm wieder schwer im Kommen. Das Premierenkino Zoo Palast wurde ebenso renoviert wie das Bikini-Haus. Nebenan ragt mit dem 118 Meter hohen Waldorf Astoria ein spektakulärer Neubau auf; gegenüber wird gerade der Büroturm Upper West hochgezogen. Diese Renaissance spiegelt sich im Wohnungsmarkt. Bei Russen →



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle S. 165

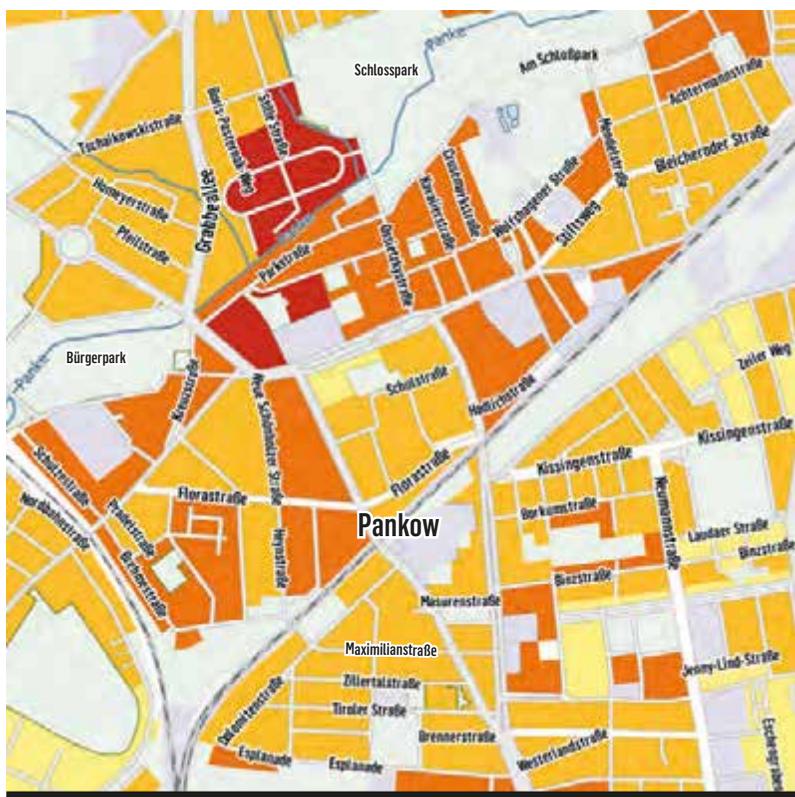
Foto: dpa/picture-alliance; Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



ist Charlottenburg traditionell beliebt. Die Käufer hier würden „jünger und internationaler“, sagt der Chef von Berlins größtem Wohnungsvertrieb, Nikolaus Ziegert. Rund um den Ku'damm sind die Preise „exorbitant gestiegen“, bestätigt Caren Rothmann, geschäftsführende Gesellschafterin bei David Borck Immobilien. Vor wenigen Jahren habe eine Altbauwohnung in einer Seitenstraße wie der Bleibtreustraße noch um die 4 000 Euro pro Quadratmeter gekostet, heute würden in manchen Fällen bis zu 8 000 Euro gezahlt.

FRIEDRICHSHAIN

Friedrichshain gilt als szenig und hip. Begehrt sind sowohl Altbauten im Südkiez um den Boxhagener Platz als auch im Nordkiez um die Bänsch- und Rigaer Straße. Dazu kommen Neubauten, die am Bahnhof Ostkreuz und im Rudolfskiez entstehen. Auch am Spreeufer unweit des Ostbahnhofs kommen Hunderte Wohnungen auf den Markt, darunter eines der kontroversesten Luxusprojekte: der Apartmentturm „Living Levels“, wo eine Wohnung durchaus 6 Mio. Euro kosten kann.



WEDDING/MOABIT

Neukölln und Wedding sind das nächste große Ding – diesen Satz hört man in Berlin seit Jahrzehnten. Für Teile Neuköllns hat er sich bewahrt, jetzt zieht Wedding tatsächlich nach. Vermarkter Ziegert nennt die beiden Stadtteile seine „Lieblingskinder“. Sein Kollege Borck sekundiert: „Wir glauben sehr stark an den Wedding. Wer da kauft, macht alles richtig.“ Zumindest wer die richtigen Ecken kennt. Detaillierte Ortskenntnis oder eine ausführliche Beratung sind wichtig, damit Käufer nicht unversehens in einem Problemkiez landen. In der Prinz-Eugen-Straße oder im Sprengelkiez etwa findet man noch schöne Altbauwohnungen zu vergleichsweise günstigen Preisen.

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

Auch das angrenzende Moabit gilt zunehmend als attraktiv: Die Gegend um die Spenerstraße profitiert von der Nähe zur Spree, zum Tiergarten und Schloss Bellevue; der nördlich gelegene Stephankiez lockt mit einem geschlossenen Altbaubestand.

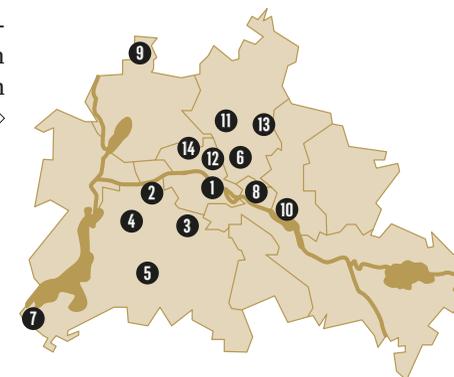
sich mehr Grün wünschen. Zu den bevorzugten Quartieren gehören die Florastraße mit ihren Gründerzeithäusern oder die Gegenden um den Bürger- und den Schlosspark. Wegen des Zuzugs wird in Pankow viel gebaut – auch für Menschen, die in alternativen Wohnformen leben möchten. „Der Osten entwickelt sich zum Schwerpunkt für Baugruppen“, sagt Jens Bauermeister von Zoomarchitekten. Als Geheimtipp gelte Pankow nicht mehr, sagt Zimdars von von Poll Immobilien: „Pankow ist in aller Munde.“

PANKOW

Um 37 260 Einwohner ist Pankow zwischen 1992 und 2014 gewachsen – Berliner Rekord! Der Bezirk ist beliebt bei Familien, denen Prenzlauer Berg zu teuer geworden ist und die

CAPITAL-URTEIL

Jeden Monat wächst Berlin um Tausende Einwohner – bei diesem Tempo kommt der Wohnungsmarkt nicht hinterher. Der Senat versucht mit Milieuschutz und Umwandlungsverordnung den Preisanstieg zumindest für Bestandsimmobilien zu bremsen, Investoren setzen daher verstärkt auf Neubauten.



STADTTEIL-VERGLEICH

Bestand bevorzugt

In vielen Kiezen sind Altbauwohnungen lukrativer als Neubauobjekte

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 Mitte	215–1 290 619	k. A.	2 500–5 700 4 100	3 700–6 400 5 000	8,80–16,40 3,5–4,2	11,60–19,20 3,6–3,8	■■■■■
2 Charlottenburg ¹	550–1 995 1 138	k. A.	1 900–4 800 3 300	3 100–6 700 4 600	7,20–13,20 3,5–4,2	12,20–15,20 2,7–4,8	■■■■■
3 Schöneberg ¹	k. A.	k. A.	1 600–4 000 2 800	3 200–5 200 4 200	7,00–12,00 3,6–5,1	8,80–15,90 3,3–3,7	■■■■■
4 Wilmersdorf ¹	k. A.	k. A.	2 000–5 300 3 400	3 800–6 700 5 000	7,20–12,00 2,7–4,3	11,00–15,90 2,8–3,4	■■■■■
5 Dahlem	795–2 950 1 795	769–3 400 1 704	3 100–6 200 4 400	4 300–5 800 5 000	8,30–13,60 2,6–3,2	12,40–17,80 3,5–3,7	■■■■■
6 Prenzlauer Berg	329–1 199 855	k. A.	1 700–4 500 3 100	3 200–5 700 4 300	7,40–12,80 3,4–5,4	10,20–14,40 3,0–3,8	■■■■■
7 Wannsee	330–3 450 1 248	440–3 100 1 124	2 200–4 100 2 900	4 800–5 500 5 100	7,20–11,00 3,2–4,0	k. A.	■■■■■
8 Friedrichshain	k. A.	k. A.	1 900–3 900 2 800	3 200–5 800 4 500	7,70–12,30 3,7–4,9	10,80–14,80 3,0–4,1	■■■■■
9 Frohnau	280–985 691	336–749 483	1 700–2 700 2 100	k. A.	6,80–9,70 4,4–4,9	k. A.	■■■■■
10 Lichtenberg	k. A.	253–440 328	1 500–3 400 2 300	2 400–3 600 3 000	6,50–9,80 3,5–5,4	8,50–11,60 3,9–4,3	■■■■■
11 Pankow	210–1 900 837	k. A.	1 500–3 000 2 200	2 700–4 200 3 400	6,80–10,40 4,1–5,6	9,90–14,10 4,0–4,4	■■■■■
12 Wedding	k. A.	k. A.	1 200–3 000 2 000	2 500–3 400 2 900	6,20–10,00 4,0–6,1	k. A.	■■■■■
13 Weißensee	210–850 431	235–640 445	1 600–3 400 2 400	2 700–3 800 3 200	6,50–10,00 3,5–5,0	8,70–12,00 3,8–3,9	■■■■■
14 Moabit	k. A.	k. A.	1 600–3 900 2 600	3 200–6 100 4 500	6,50–10,80 3,8–5,2	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 2015 1) zählt zu City West

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

LEIPZIG

JUNG UND SCHNELL

Leipzig lockt neue Einwohner. An Jobs herrscht dank vieler Unternehmenszüge kaum Mangel – wohl aber an Wohnraum in den begehrten Vierteln

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER



Plagwitz, von der Weißen Elster durchschnitten, boomt

Die Zinsen im Dauertief und endlich Eigenkapital angespart: Thomas Sorge wollte für sich, die Frau und die kleine Tochter ein Eigenheim erwerben. Doch seine Rechnung ging nicht mehr auf, wie der 31-Jährige schnell erkannte: „Die Preise“, sagt er, „sind enorm gestiegen.“

Das merken derzeit viele Leipziger. Vorbei die Zeiten, als ganze Straßenzüge dem Verfall geweiht schienen. Nur noch sieben Prozent aller Wohnungen stehen leer, bis Mitte 2014 stieg die Einwohnerzahl auf 536 000. Die Ansiedlung von Unternehmen wie Porsche und DHL hat die Arbeitslosigkeit auf rund zehn

Prozent gesenkt. „Die Stadt ist jung und schnell geworden“, sagt Makler Stefan Naether. „Es ziehen Leute her, die etwas bewegen wollen.“

Diese Dynamik prägt auch den Wohnungsmarkt. Ob Lücken im edlen Waldstraßenviertel geschlossen oder Altbauten an der Eisenbahnstraße saniert werden – die Baufirmen sind überall im Einsatz. „Trotzdem ist der Markt im Vergleich zu anderen Großstädten noch immer entspannt“, sagt Naether. Münchner oder Hamburger können daher von Leipziger Durchschnittswerten (5,60 Euro pro Quadratmeter für ältere Mietwohnungen und 1 400 Euro

pro Quadratmeter für ältere Eigentumswohnungen) nur träumen.

Wer in begehrten Gegenden eine familiengerechte Wohnung sucht, dem hilft diese Statistik kaum. „Es mangelt an Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern Wohnfläche und vier Zimmern“, sagt Markus Kolbe, Vertriebsleiter bei Postbank Immobilien in Leipzig. Das hinge damit zusammen, dass Bauträger bisher vor allem kleinere Wohnungen geschaffen hätten, die sich leichter an Kapitalanleger verkaufen ließen.

Anlegern empfehlen Leipziger Experten deshalb, sich für eine größere Wohnung zu entscheiden. „Das

bietet im Hinblick auf einen späteren Verkauf die Chance, auch Eigennutzer zu erreichen“, sagt Peter Bischoff, Büroleiter bei von Poll Immobilien. Einen weiteren Tipp gibt Andreas Königeter von Königeter Immobilien: „Der Zweitmarkt ist interessanter als der Neubau.“ Mit Neubauten lässt sich nur noch schwer eine Mietrendite von vier Prozent erzielen. Bei Wohnungen hingegen, die in den 1990er-Jahren errichtet oder saniert wurden, sind fünf bis sechs Prozent möglich.

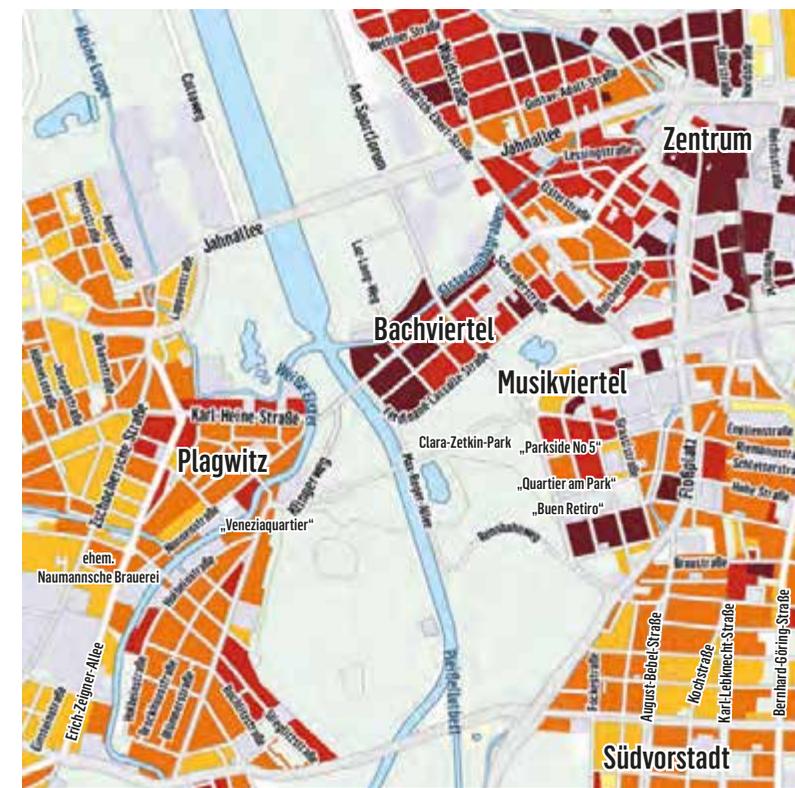
Deutlich zugenommen hat die Nachfrage von Eigennutzern. Die wünschen sich oft ein Einfamilienhaus – doch das Angebot, bedauert Postbank-Makler Kolbe, „ist sehr gering“. Auch Thomas Sorge und seine Frau haben sich gegen ein Haus entschieden: In Markkleeberg, im Süden der Stadt, beziehen sie im Herbst ihre Wunschwohnung.

MUSIKVIERTEL

„Buen Retiro“, „Parkside No. 5“, „Quartier am Park“: So oder ähnlich lauten die klingvollen Namen der Neubauten, die in den letzten Baulücken des Musikviertels in die Höhe wachsen. „Im Verkauf“, sagt Makler Königeter, „wurden hier Spitzenpreise von mehr als 4 000 Euro pro Quadratmeter erzielt.“ Für das Musikviertel sprechen die Nähe zur Innenstadt sowie die gewachsene, oft prunkvolle Bausubstanz, zwischen die sich Plattenbauten aus der DDR-Zeit mogeln. Trotzdem zählt das Musikviertel zusammen mit dem Waldstraßenviertel und dem Bachviertel zu den besten Wohnlagen. Das zeigt sich auch bei den Mietpreisen: Marktexperten zufolge kann die Spitzenmiete von 10,50 Euro pro Quadratmeter, die das Institut innovatives Bauen ermittelt hat, bei Neubauten durchaus überschritten werden.

PLAGWITZ

Noch vor 15 Jahren verzeichnete der industriell geprägte Stadtteil im Westen die höchste Arbeitslosigkeit und



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 168

den bedenklichsten Wohnungsleerstand in der Stadt. „Das Bild hat sich komplett geändert“, sagt Makler Königeter. „Plagwitz erfreut sich eines starken Zuzugs.“ Darauf wird mit mehreren Projekten reagiert: Auf dem Areal der ehemaligen Naumannschen Brauerei zwischen Zschocherscher Straße und Erich-Zeigner-Allee zum Beispiel entstehen familien- und altengerechte Wohnungen. In der Karl-Heine-Straße haben sich bereits zahlreiche unkonventionelle Läden angesiedelt, und Kulturinstitutionen wie die Spinnerei und das Westwerk locken Menschen an. Kein Wunder, dass sich Kreative und Studenten in Plagwitz wohlfühlen – sofern sie sich den Stadtteil noch leisten können. Im Veneziaquartier etwa, Teil der ehemaligen Buntgarnwerke an der Weißen Elster, werden vereinzelt Mieten von bis zu 12 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Und Kaufpreise und Mieten dürften nach Einschätzung lokaler Experten weiter steigen.



ANDREAS KÖNIGETER
Königeter Immobilien

„Der Zweitmarkt ist interessanter als der Neubau“

Foto: Johannes Mink, Illustration: Jindrich Novotny, Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

SÜDVORSTADT

Kneipen und Bars säumen die Karli genannte Karl-Liebknecht-Straße. Zwei Parallelstraßen weiter in der August-Bebel-Straße prägen gediegene Gründerzeithäuser das Bild. Und so fühlen sich in der Südvorstadt ganz unterschiedliche Zielgruppen wohl, wie Von-Poll-Makler Bischoff feststellt: Doppelverdiener ebenso wie Szene-affine Studenten. Allerdings, gibt Makler Köngeter zu bedenken, „ist die Südvorstadt vielen Studenten zu teuer geworden“. Das liegt an Preisen von bis zu 3 700 Euro und Mieten von bis zu 12 Euro pro Quadratmeter. Die Folge: Studenten orientieren sich Richtung Lindenu oder Leipziger Osten, während im Gegenzug gut situierte Familien den Weg in die Südvorstadt finden. Sogar vereinzelt Eigenheime gibt es hier: In der Windscheidstraße entstehen gerade 14 Reihenhäuser zu Preisen ab 385 000 Euro.

GOHLIS-SÜD/MÖCKERN

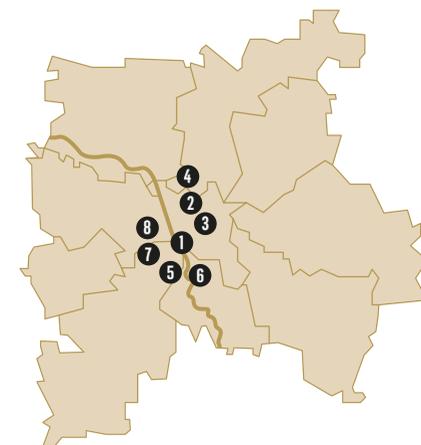
Gohlis-Süd ist begehrt, trotzdem wird weniger gebaut. Während vor Jahren noch viele Reihenhäuser (die Leipziger sprechen von Stadthäusern) entstanden sind, gibt es dafür mittlerweile kaum noch Baulücken. Da die Nachfrage nicht nachlässt, steigen die Mieten: Bis zu 11,50 Euro pro Quadratmeter sind zu zahlen.

Ganz in der Nähe von Gohlis-Süd, aber bereits zum Stadtteil Möckern gehörend, nimmt eines der größten Wohnungsbauvorhaben der Stadt Gestalt an: Auf dem Areal der ehemaligen General-Olbricht-Kaserne werden in mehreren Abschnitten einstige Militärgebäude in Wohnbauten umgewandelt. „König Albert Residenz“ heißt der jüngste Bauabschnitt, der jetzt in die Vermarktung gegangen ist. Rund 3 500 Euro pro Quadratmeter werden für die hier entstehenden Wohnungen verlangt. ◇



CAPITAL-URTEIL

Für Kapitalanleger bietet Leipzig ansehnliche Renditen bei überschaubarem Risiko. Mieten und Preise sind vergleichsweise niedrig, das könnte sich allerdings bald ändern. Wer selbst einziehen möchte, kann in etablierten Lagen wie dem Musik- und dem Waldstraßenviertel auf Wertstabilität vertrauen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Leerstand war gestern

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, die Preise klettern. Es wird sogar wieder gebaut

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 Musikviertel	k. A.	k. A.	1 200–3 400 2100	2 600–3 500 3000	5,40–8,90 3,2–5,5	7,40–10,90 3,4–3,8	★★★★
2 Waldstraßenviertel	k. A.	k. A.	1 200–2 500 1900	2 900–3 600 3200	6,00–8,50 4,1–5,9	9,00–11,00 3,7–3,9	★★★★
3 Zentrum/ Innerer Ring	k. A.	700–4 500 2 400	700–4 500 2 400	2 900–3 100 2 900	6,00–11,00 2,9–5,8	8,60–12,70 3,6–4,9	★★★★
4 Gohlis-Süd	370–990 606	143–340 204	900–3 300 1800	2 300–3 200 2800	4,60–7,40 2,7–6,1	8,40–11,50 3,8–4,3	★★★★
5 Schleußig	470–1 390 763	212–490 361	1 200–2 900 1800	2 800–4 400 3300	5,20–7,60 3,2–5,2	6,60–9,20 2,6–3,2	★★★★
6 Südvorstadt	k. A.	143–439 235	1 000–2 200 1500	2 600–3 700 3100	5,30–8,00 4,4–6,1	8,80–12,00 3,7–4,3	★★★★
7 Plagwitz	k. A.	k. A.	1 000–3 400 2200	2 600–3 500 3100	5,00–7,80 2,8–6,3	6,60–9,20 2,9–3,1	★★★★
8 Lindenu	k. A.	266–422 322	700–2 700 1500	2 200–3 000 2600	4,40–7,00 3,1–7,5	6,50–10,00 3,2–3,4	★★★★

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 2015

**DER CAPITAL
IMMOBILIEN-KOMPASS:
WOHNLAGENVERGLEICHE
FÜR SIE IM INTERNET**

Wann lohnen sich Haus- und Wohnungskauf? Wie steht es um das Preisniveau im Quartier? Besuchen Sie jetzt den Capital Immobilien-Kompass im Internet und finden Sie ab sofort aktuelle Informationen zu Ihrer Wohnlage. Eine Quelle für Mieter und Vermieter, Selbstnutzer und Anleger.

**MIET- UND
KAUFPREISE:
monatlich
aktualisiert**



Der Capital Immobilien-Kompass ist die umfassende Wohnlagebewertungen für ganz Deutschland. Aktuelle Preise für Miete und Kauf in rund 11000 Orten in Deutschland finden Sie unter immobilien-kompass.capital.de. **Das Ganze sehen mit Capital.**

Capital
WIRTSCHAFT IST GESELLSCHAFT



Idyll an der Elbe. Die attraktive Lage und die vergleichsweise solide Wirtschaft machen Dresden zum Magneten im Osten Deutschlands

DRESDEN GEFÜHLT KNAPP

Das Wohnen in Dresden wird teurer, bleibt aber ebenso erschwinglich wie attraktiv. Das freut Käufer wie Mieter – und Investoren

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

Eine wertbeständige Investition mit üppiger Rendite, gibt's das? Ja, antwortet Frank Müller, Geschäftsführer der R&M-Gruppe: „Bestandswohnungen in Dresden sind ideal für Anleger, die eine sichere Rendite von rund fünf Prozent anstreben.“ Dresden biete im Vergleich zu größeren Metropolen „bei kaum höherem Risiko deutlich attraktivere Einstiegsrenditen“, sagt auch Ullrich Müller, Niederlassungsleiter von Aengevelt Immobilien.

Die Stadt mit gut 540 000 Einwohnern wächst, glänzt mit einer für

ostdeutsche Verhältnisse niedrigen Arbeitslosenquote von acht Prozent und verfügt mit der Technischen Universität über eine der elf deutschen Hochschulen mit Exzellenz-Status. Die Folge: Wohnraum ist begehrt, vor allem zentrumsnahe Stadtteile gewinnen an Attraktivität.

„Die Nachfrage für Eigentum kann kaum befriedigt werden“, sagt Henry Brömme Herrmann vom Maklerunternehmen Immovista. Und wer mieten will, stößt auf eine „gefühlte Wohnungsknappheit“, ergänzt

Karl-Heinz Weiss, Regionalvorsitzender Mitte-Ost beim Immobilienverband Deutschland (IVD).

Dresden wird teurer, bleibt aber erschwinglich. Der durchschnittliche Kaufpreis von 1 700 Euro und die durchschnittliche Miete von 6,70 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen liegen klar unter den Werten der Millionenstädte. Entsprechend wenig Verständnis haben Makler und Investoren für die Forderung des Mietervereins, die Stadt möge die Mietpreispbremse anziehen.

Dem Aufwärtstrend der Preise sind eh Grenzen gesetzt, auch ohne gesetzliche Eingriffe. Noch gibt es Leerstand, das wirkt als Puffer. Außerdem können Interessenten „ins Umland ausweichen, wenn die Preise zu stark steigen“, sagt IVD-Mann Weiss. Überdies entstehen zahlreiche Wohnungen. Vielleicht sogar zu viele: „Ob sich die neuen Eigentumswohnungen alle vermarkten lassen, wird man sehen“, sagt André Runge vom Wohnungszentrum Dresden. Er warnt vor Überhitzungstendenzen.

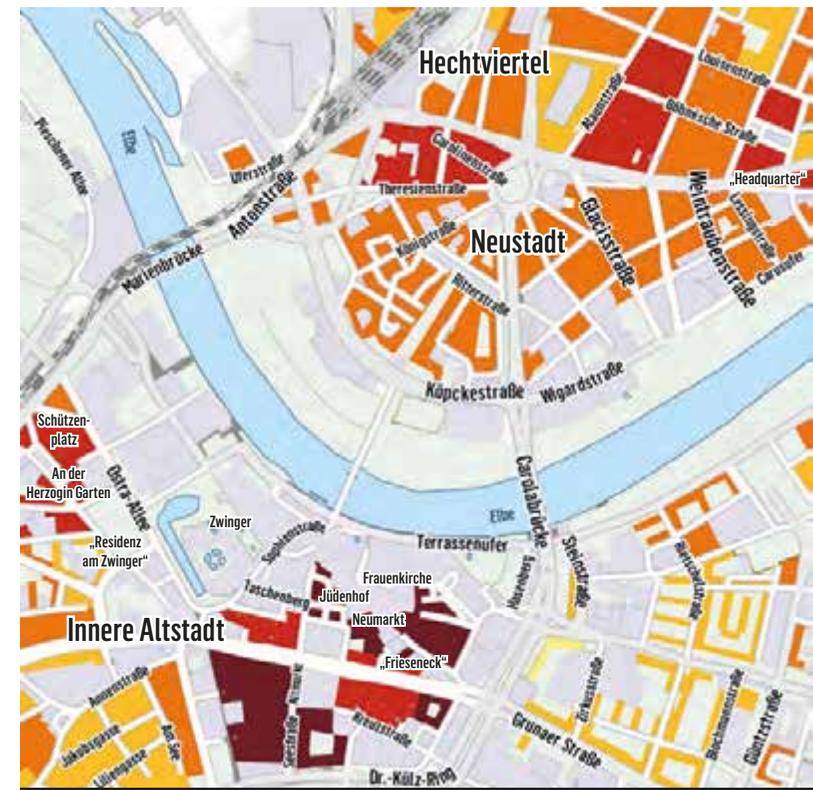
Auch Mietobjekte finden nicht immer sofort Interessenten. „Wer eine hohe Miete bezahlen kann, der überlegt sich, gleich eine Eigentumswohnung zu kaufen“, sagt Frank Müller von der R&M-Gruppe. Nachgefragt werden vor allem größere, familiengerechte Wohnungen, aber auch – insbesondere von Studenten – kleine Apartments.

Zum Aufschwung tragen ebenso die Neu-Dresdner bei, darunter überraschend viele ältere Menschen. Zum Beispiel das gut situierte Ehepaar, von dem Makler Runge erzählt: Das lebte erst in München und dann in Spanien – jetzt zieht es, angelockt vom reichen Kulturleben, nach Dresden.

NEUSTADT/HECHTVIERTEL

In der Alaunstraße gibt es Dresdens erste molekulare Cocktailbar und eine Baumstriezel Manufaktur („donnerstags auch vegan“). Wer hip sein will und das nötige Kleingeld hat, fühlt sich in der Neustadt – besonders in der Äußeren Neustadt – gut aufgehoben. Mittlerweile zählt sie mit Kaufpreisen von bis zu 3 600 Euro pro Quadratmeter und Mieten, die 12 Euro pro Quadratmeter schon mal übersteigen, zu den teuersten Lagen. Als Alternative etabliert hat sich das benachbarte Hechtviertel. „Der Hecht ist mittlerweile beliebter, weil er ruhiger und familiärer ist“, sagt Makler Runge.

Gebaut wird allerdings vor allem in der Neustadt. Das größte Projekt heißt „Wohnen über dem Alaun-



top sehr gut gut mittel einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 172

park“ und bietet unterschiedliche Wohnformen, von der Geschosswohnung bis zum Reihenhaus. An der viel befahrenen Bautzner Straße haben die Bauarbeiten für ein Haus mit 200 kleinen Apartments begonnen, die vor allem Studenten ansprechen sollen. Die wohnen gern, wo es hip ist.

STRIESEN

In Striesen drehen sich die Baukräne, und das nicht nur im elbnahen und daher angesagten Striesen-Ost. Auch südlich der Schandauer Straße wird eifrig gebaut. Nachdem dort bereits mehrere kleinere Neubauten entstanden sind, nimmt jetzt ein größeres Projekt Gestalt an: die Gartenstadt Striesen. Die dort geplanten Wohnungen verkaufen sich schnell, wie Immovista-Chef Brömme Herrmann berichtet. Und für die größere Distanz zur Elbe entschädigt die Nähe zum Großen Garten, einem beliebten Volkspark. —————>



01



02

01 Das kunstvolle Graffiti verrät es: In der Alaunstraße in der Neustadt toben sich Dresdens Kreative aus

02 Wohl nirgendwo in der Stadt wird so viel gebaut wie in Striesen – hier Neubauten an der Hüblerstraße

INNERE ALTSTADT/NEUMARKT

So richtig zu Dresden gehört der Neumarkt nicht, findet Immobilienexperte Frank Müller: „Das Gebiet ist eine ganz besondere, abgetrennte Wohnlage.“ Tatsächlich wirken die größtenteils im Barockstil gehaltenen Neubauten im Umfeld der weltberühmten Frauenkirche wie eine überdimensionierte Puppenstube, in der Touristen flanieren. Immobilienwirtschaftlich aber punktet das Areal mit den höchsten Preisen, die in Dresden verzeichnet werden: Bis zu 4 700 Euro pro Quadratmeter kosten hier Wohnungen. Das wird offenbar gezahlt, denn im Jüdenhof und im Frieseneck wird ebenfalls Edles gebaut. Viel tut sich auch am westlichen Ende der Inneren Altstadt, am Schützenplatz, wo sich innerhalb weniger Jahre dank architektonisch ambitionierter Neubauten eine neue Wohnlage etabliert hat. Direkt dane-

ben bereitet ein Münchner Investor ein Großprojekt mit 50 000 Quadratmetern Wohn- und Einzelhandelsfläche vor. Noch ein paar Schritte weiter entstehen in der „Residenz am Zwinger“ und dem Projekt „Herzogin Garten“ mehrere Hundert neue Wohnungen.

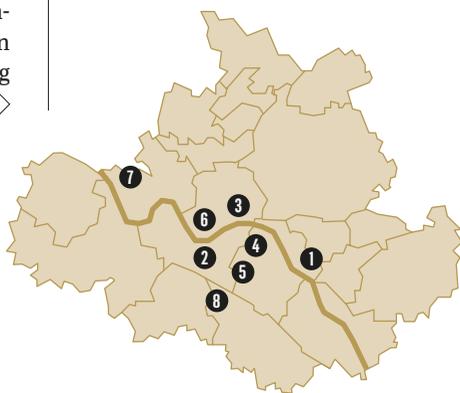
RADEBEUL

Wer außerhalb Dresdens nach einem Einfamilienhaus sucht, tut dies meist aus finanziellen Gründen. Und weiß schon vorher, dass er in Radebeul wohl nicht fündig werden wird. Die 34 000-Einwohner-Stadt nordwestlich von Dresden ist beliebt bei Gutverdienern. Entsprechend teuer sind hier Wohnimmobilien: Durchaus mehr als 1 Mio. Euro können für Einfamilienhäuser an den Elbhanglagen mit angrenzenden Weinbergen fällig werden. ◇



CAPITAL-URTEIL

Wer eine solide Rendite in einem aufstrebenden Umfeld sucht, ist in Dresden richtig. Besonders gute Chancen bieten gepflegte Bestandsimmobilien in Lagen mit Entwicklungspotenzial. Eigennutzer können aus einem breiten Angebot an Neubauten wählen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Zur Elbe drängt doch alles

Der Blick aufs Wasser hat in Dresden seinen Preis. Zum Glück gibt's Alternativen

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 Weißer Hirsch/Loschwitz	249-1700 965	↑ 324-955 576	→ 1500-3400 2300	↗ 2900-3900 3400	↑ 6,70-9,20 3,2-5,4	↗ 8,50-12,00 3,4-3,6	★★★★★
2 Innere Altstadt/Neumarkt	k. A.	k. A.	→ 1100-2800 1900	↗ 3000-4700 3800	↑ 6,80-11,70 3,5-5,2	k. A.	★★★★
3 Preußisches Viertel	300-4000 1404	↑ k. A.	↗ 1400-3000 2200	↗ 2800-3900 3300	→ 4,80-9,00 3,6-4,0	→ 9,80-12,70 3,8-4,2	★★★★
4 Blasewitz	650-1850 1121	→ k. A.	↗ 1600-2900 2200	↗ 2500-3500 3200	→ 6,50-9,40 3,8-5,0	→ 8,00-12,50 3,7-5,2	★★★★
5 Striesen	k. A.	k. A.	→ 1300-2200 1800	↗ 2300-3400 2700	→ 5,90-8,20 4,4-5,4	↗ 8,00-10,40 3,7-4,1	★★★★
6 Neustadt	k. A.	k. A.	↘ 1400-2700 1900	↗ 2300-3600 3000	↑ 5,40-9,60 4,4-5,2	↗ 8,50-12,00 3,5-4,2	★★★★
7 Radebeul	165-777 411	↗ 260-520 385	→ 1100-2800 1800	↗ 2500-4000 3100	→ 5,80-8,60 4,3-4,9	→ 8,20-11,00 3,3-3,9	★★★★
8 Strehlen	235-1800 841	↑ 256-720 441	→ 1100-2800 1700	↗ 2700-4100 3100	→ 4,60-9,40 4,0-5,1	↗ 9,00-13,60 3,9-4,3	★★★★

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 2015

Maulwurf



HIDDEN CHAMPIONS

Rendite oder Sicherheit? Manche Orte bieten Investoren beides. Vor allem Universitätsstädte mit einer starken Wirtschaft glänzen mit Bruttomietrenditen von mehr als fünf Prozent. Sechs zukunftssträchtige Kommunen im Kurzporträt

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

Berlin, Hamburg oder München haben Kapitalanlegern wenig zu bieten. Wer in einer dieser Metropolen eine Eigentumswohnung erwirbt, erzielt in der Regel eine Mietrendite von weniger als vier Prozent – von der noch Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten abgezogen werden müssen. Großstädte wie Gera, Salzgitter und Chemnitz locken dem Papier nach mit mehr als acht Prozent – allerdings ist dort das Risiko hoch, dass Vermieter lange warten müssen, bis sie einen Bewohner finden. Zudem müssen sie befürchten, dass der Wert ihrer Immobilie in den kommenden Jahren sinken wird.

Wo also lässt sich eine anständige Verzinsung bei geringem Risiko erzielen? Um eine Antwort zu finden, hat das iib Dr. Hettenbach Institut Mieten und Kaufpreise in 40 deutschen Großstädten analysiert und die Orte herausgefiltert, in denen Bestandswohnungen mindestens fünf Prozent Mietrendite bringen. Anhand der Prognosen der Bertelsmann Stiftung wurden jene Kommunen identifiziert, die mutmaßlich in den kommenden 15 Jahren wachsen und wirtschaftlich prosperieren werden. Die sechs Spitzenreiter heißen Aachen, Bonn, Neuss, Mainz, Darmstadt und Jena.

Blind kaufen sollten Investoren allerdings auch dort nicht, so Karsten Jungk: „Anleger sollten sich gründlich über die Mikrolage und das Objekt informieren“, mahnt der Partner und Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Wüest & Partner Deutschland.

1 AACHEN Hightech im Dreiländereck

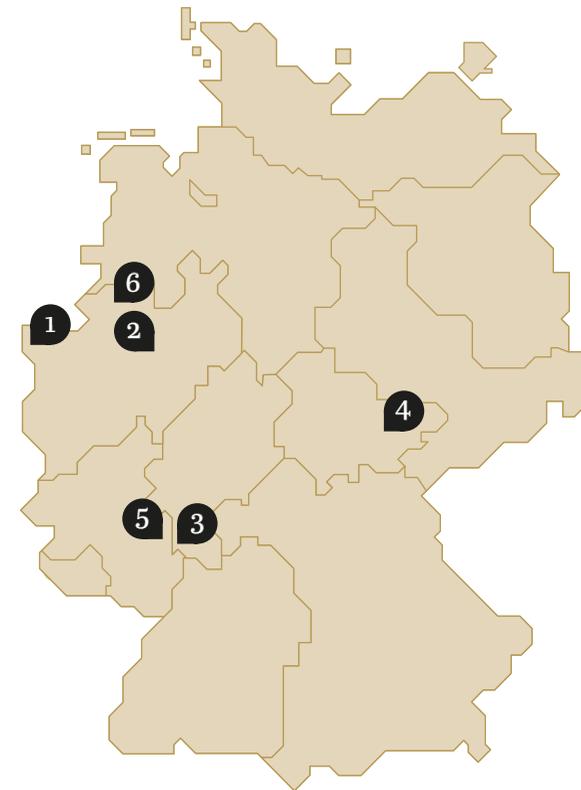
So weltoffen sind nur wenige deutsche Großstädte: Belgien und die Niederlande sind bloß einen Katzensprung von der einstigen Residenz Karls des Großen entfernt. Doch nicht nur Internationalität und Historie locken Neubürger nach Aachen, sondern auch Wissenschaft und Wirtschaft. Branchen wie Medizin- und Biotechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnik wirken als Beschäftigungsmotor. Vor allem die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH) stärkt die Attraktivität der Stadt. Auf dem Immobilienmarkt mangelt es besonders an kleinen, studentengerechten Wohnungen. Doch auch andere Objekte sind gefragt: „Die wachsenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden die Nachfrage nach werthaltigen Wohnimmobilien weiter beleben“, meint Olaf Heger von Engel & Völkers.

2 BONN Von wegen Abstieg

Ein „besonders vorteilhaftes Rendite-Risiko-Verhältnis“ attestiert die Immobilienberatungsfirma Dr. Lübke & Kelber der Bundesstadt. Tatsächlich vereinigt Bonn moderate Haus- und Wohnungspreise mit guten Zukunftsaussichten. Nach einer Prognose der Bertelsmann Stiftung wird die Einwohnerzahl zwischen 2012 und 2025 um sieben Prozent zunehmen. 23 Prozent aller Beschäftigten besitzen schon heute einen akademischen Abschluss – bundesweit sind es nur 12,5 Prozent. Die Angst vor einem wirtschaftlichen Niedergang als Folge des Regierungsumzugs nach Berlin hat sich längst als unbegründet herausgestellt: Sechs Bundesministerien haben ihren Hauptsitz nach wie vor in der 310 000-Einwohner-Stadt; weitere Impulse setzen UNO-Einrichtungen, die Universität sowie Deutsche Post und Deutsche Telekom.

3 DARMSTADT Konversion als Chance

Darmstadt wächst kräftig: Bis 2030 könnte Prognosen zufolge die Zahl der Einwohner von heute rund 150 000 auf bis zu 163 000 ansteigen. Als Magneten fungieren die renommierte Technische Universität, mehr als 30 wissenschaftliche Einrichtungen und forschende Unternehmen sowie die Nähe zum nur 30 Kilometer entfernten Flughafen Frankfurt. Wie begehrt Wohnungen sind, zeigt die für eine Stadt dieser Größe hohe Angebotsmiete von 9,50 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen. Etwa 500 bis 600 Wohnungen jährlich müssten einer Studie zufolge gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Weil Flächen für Neubauten knapp sind, gewinnt die Konversion ehemaliger Militärareale an Bedeutung. Allein auf dem Gelände der ehemaligen Lincoln-Kaserne sollen künftig 3 000 Menschen wohnen.



4 JENA Wunder an der Saale

Immer im Herbst wird es eng auf Jenas Wohnungsmarkt, denn da beginnt das Wintersemester. Die 24 000 Studierenden der Friedrich-Schiller-Universität und der Ernst-Abbe-Hochschule sind eine wichtige Größe in der thüringischen Stadt mit ihren 110 000 Einwohnern. Doch auch die Beschäftigten von Traditionsunternehmen wie Zeiss, Schott und Jenoptik tragen dazu bei, dass Wohnungen in Jena knapp sind. Dies gilt umso mehr, als die Lage im Saaletal die Ausweisung neuer Baugebiete erschwert. Die Perspektiven für die Zukunft sind günstig: Jena findet sich in fast allen Städterankings weit oben. Branchen wie Optik, Medizintechnik oder Bioanalytik, die hier stark vertreten sind, gelten als zukunftssicher. Laut der jüngsten Bevölkerungsprognose dürfte die Zahl der Einwohner bis 2030 um 3,5 Prozent zunehmen.

5 MAINZ Jugend forscht

Es war mehr als ein Achtungserfolg: Im jüngsten Städteranking der Dekabank hat die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz unter 39 Teilnehmern Platz sechs errungen. Nicht nur die Nähe zur Metropole Frankfurt am Main wirkt sich positiv aus, sondern auch die Präsenz des ZDF, der Johannes Gutenberg-Universität und anderer bedeutender Arbeitgeber. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach Wohnraum in der 200 000-Einwohner-Stadt. Oberbürgermeister Michael Ebling beklagt „einen teils drastischen Anstieg der Grundstückspreise und Mieten“. Wobei die Kaufpreise den Mieten noch nicht ganz so stark enteilt sind wie anderswo in Deutschland: 9,70 Euro pro Quadratmeter bei Bestandswohnungen liefern eine Bruttomietrendite von rund fünf Prozent. Von einem Demografieproblem ist hier nicht viel zu spüren: Nach Angaben des Beratungsinstituts Empirica ist Mainz die fünftjüngste Stadt Deutschlands.

6 NEUSS Alternative zu Düsseldorf

Unter den Hidden Champions ist Neuss eine doppelte Ausnahme: Als einziger der sechs Top-Standorte ist die Kommune mit ihren gut 150 000 Einwohnern keine kreisfreie Stadt, sondern Teil eines Landkreises. Und als einzige hat sie keine Universität. Wichtigster Pluspunkt ist die Nähe zur Metropole Düsseldorf. Vermieter profitieren davon, dass viele Bewohner der Landeshauptstadt hierher ausweichen. Freie Mietwohnungen kosten im Durchschnitt 7,40 Euro pro Quadratmeter, während für vergleichbare Objekte in Düsseldorf 9,50 Euro verlangt werden. Gemessen an den weitaus geringeren Kaufpreisen ist der Betrag dennoch attraktiv. Auf einem ehemaligen Industriegelände plant ein Investor ein Quartier mit 500 Wohnungen. Um die Nachfrage muss er sich wohl keine Sorgen machen: Bis 2025 wird Neuss' Einwohnerzahl voraussichtlich leicht steigen.

SO NUTZEN SIE DEN STADTVERGLEICH

Für die Übersicht auf der folgenden Doppelseite hat das iib Dr. Hettenbach Institut Kauf- und Mietpreise aller wichtigen Immobilienportale ausgewertet und die Bruttomietren-

dite für 40 Städte ermittelt. Dieser Wert lässt individuelle Kosten für Erwerb, Finanzierung und Bewirtschaftung unberücksichtigt. Für die Bewertung der Perspektive wurden die Ergebnisse des Portals wegweiser-kommune.de herangezogen, auf dem die Bertelsmann Stiftung die Zukunftschancen von Städten

bewertet. Die Verweildauer in den Portalen und die Knappheit des Angebots dienen als Indiz dafür, wie lebhaft der Immobilienmarkt einer Stadt ist. Das Capital-Urteil liefert einen Anhaltspunkt, wo ein Investment mit Blick auf die kommenden 15 Jahre sinnvoll erscheint – und wo nicht.



Investieren mit Perspektive

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

STADT Einwohnerzahl ¹	PERS- PEKTIVE ²	EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ² in Euro		MONATSMIETE pro m ² in Euro		VERWEILDAUER ^{3,4} in Tagen		KNAPP- HEIT ⁵		BRUTTO- MIETRENDITE		
		Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau	Neubau	Verkaufsangebote Altbau	Verkaufsangebote Neubau	Mietangebote Altbau	Mietangebote Neubau	Altbau in %	Neubau in %	Capital- Urteile
1 Berlin 3.420.000	+++	1.300-4.200 2.700	2.800-5.500 4.100	6,00-11,60	9,00-15,90	60	80	40	40	3,8	3,7	🏠🏠🏠
2 Hamburg 1.750.000	++	2.000-5.400 3.500	3.100-6.400 4.500	7,50-14,30	10,00-16,50	60	90	30	50	3,6	3,5	🏠🏠
3 München 1.410.000	+++	3.400-7.600 5.200	4.900-8.700 6.600	11,50-18,90	13,50-23,60	40	80	20	40	3,4	3,2	🏠🏠🏠
4 Köln 1.040.000	+++	1.300-4.000 2.500	2.700-5.100 3.900	7,30-12,80	9,00-14,20	50	100	30	40	4,8	3,5	🏠🏠🏠
5 Frankfurt 700.000	+++	1.800-5.300 3.400	3.200-6.400 4.500	8,80-16,00	11,20-18,10	40	70	20	30	4,3	3,7	🏠🏠🏠
6 Stuttgart 600.000	+++	1.900-4.100 2.900	3.300-6.500 4.500	8,10-14,00	10,70-16,50	40	110	20	30	4,4	3,3	🏠🏠🏠
7 Düsseldorf 600.000	+++	1.700-4.000 2.800	3.300-6.900 4.700	7,30-12,10	9,60-16,20	50	100	30	50	4,1	3,2	🏠🏠🏠
8 Dortmund 580.000	++	700-1.900 1.300	2.300-3.400 2.800	4,60-7,80	7,20-12,00	80	120	40	60	5,6	4,1	🏠🏠
9 Essen 570.000	++	600-2.100 1.300	2.400-4.100 3.200	4,90-8,00	6,80-11,80	90	140	50	80	5,8	3,5	🏠🏠
10 Bremen 550.000	++	900-2.500 1.600	2.100-4.000 3.000	5,00-9,60	8,00-13,50	70	140	40	70	5,3	4,4	🏠🏠
11 Leipzig 530.000	++	700-2.700 1.500	2.400-3.400 2.900	4,30-7,20	6,00-11,00	80	60	50	50	4,5	3,6	🏠🏠🏠
12 Dresden 530.000	+++	1.100-2.500 1.700	2.300-3.600 2.900	5,20-8,40	7,80-11,70	80	80	40	40	4,8	3,9	🏠🏠🏠
13 Hannover 520.000	++	1.000-2.900 1.800	2.300-4.300 3.300	5,70-9,50	8,30-13,80	60	120	30	60	5,0	4,0	🏠🏠
14 Nürnberg 500.000	++	1.300-3.200 2.100	2.900-4.400 3.600	6,50-10,50	8,50-13,50	50	60	30	40	4,8	3,6	🏠🏠🏠
15 Duisburg 490.000	++	400-1.700 1.000	1.700-3.000 2.500	4,40-6,80	5,10-9,30	100	110	60	70	6,5	3,5	🏠🏠
16 Wuppertal 340.000	++	600-1.600 1.000	1.900-3.100 2.600	4,70-7,00	5,70-10,20	100	120	70	60	6,9	3,8	🏠🏠
17 Bonn 310.000	+++	1.300-2.900 2.100	2.700-4.500 3.500	6,70-11,40	9,30-13,80	60	80	30	50	5,1	3,9	🏠🏠🏠
18 Mannheim 300.000	++	1.200-2.800 2.000	2.500-4.300 3.300	6,40-10,80	8,20-13,60	60	110	40	60	5,0	4,0	🏠🏠🏠

19 Karlsruhe 300.000	+++	1.700-2.900 2.300	2.800-4.100 3.400	6,90-11,50	8,80-12,90	50	90	30	50	4,8	3,7	🏠🏠🏠
20 Münster 300.000	++	1.200-3.700 2.300	2.600-4.600 3.700	6,60-11,50	8,50-13,20	60	70	30	40	4,7	3,5	🏠🏠
21 Wiesbaden 280.000	++	1.700-3.500 2.600	2.800-4.900 3.800	7,40-11,80	9,20-15,70	60	90	40	40	4,4	3,8	🏠🏠
22 Augsburg 280.000	++	1.400-2.800 2.100	2.900-4.300 3.500	6,60-9,90	8,20-11,80	50	120	40	50	4,7	3,4	🏠🏠
23 Aachen 250.000	+++	1.100-2.800 1.900	2.400-3.900 3.100	5,80-10,70	8,30-13,00	50	80	30	40	5,2	4,1	🏠🏠🏠
24 Braunschweig 250.000	++	1.100-2.400 1.600	1.800-3.300 2.500	5,40-9,20	7,90-12,00	60	80	20	30	5,3	4,9	🏠🏠
25 Chemnitz 240.000	++	400-1.200 800	1.800-3.300 2.500	4,10-5,90	5,00-8,10	120	120	70	90	7,5	3,9	🏠🏠
26 Freiburg 220.000	+++	2.200-4.400 3.200	3.400-6.000 4.500	8,10-13,60	10,00-15,20	60	110	20	30	4,1	3,3	🏠🏠
27 Lübeck 210.000	+	900-3.300 1.900	2.200-4.300 3.000	5,40-8,80	8,10-12,00	60	90	40	50	4,4	3,9	🏠🏠
28 Mainz 200.000	+++	1.500-3.000 2.300	2.600-4.600 3.400	7,60-11,90	9,30-14,30	60	140	30	60	5,1	4,1	🏠🏠🏠
29 Kassel 200.000	++	800-2.000 1.400	2.200-3.300 2.800	5,10-8,90	7,30-12,50	60	90	40	50	5,9	4,1	🏠🏠
30 Hamm 180.000	+	600-1.500 1.000	1.600-2.700 2.200	4,40-6,50	5,60-9,50	80	140	50	60	6,5	4,3	🏠
31 Osnabrück 160.000	++	800-2.100 1.400	2.100-3.700 2.800	4,80-8,50	7,90-12,00	60	80	30	60	5,6	4,2	🏠🏠
32 Herne 160.000	++	400-1.500 1.000	2.200-2.900 2.500	4,40-6,30	6,30-9,20	110	130	60	140	6,4	3,7	🏠🏠
33 Oldenburg 160.000	++	1.200-2.700 1.800	2.200-3.500 2.800	5,80-9,00	7,60-10,00	50	60	30	40	4,8	3,8	🏠🏠
34 Potsdam 160.000	++	1.300-3.500 2.400	2.800-4.400 3.500	5,70-10,00	8,80-12,10	90	110	40	50	4,1	3,5	🏠🏠
35 Neuss 150.000	+++	1.000-2.400 1.600	2.500-3.900 3.200	6,00-8,90	8,10-11,30	80	100	50	40	5,5	3,7	🏠🏠🏠
36 Heidelberg 150.000	+++	1.300-4.200 2.600	2.800-4.900 3.900	7,00-13,90	9,50-15,60	70	130	30	40	4,8	3,8	🏠🏠
37 Darmstadt 150.000	+++	1.200-3.200 2.300	2.700-4.400 3.600	7,10-11,90	9,50-13,20	60	120	30	40	5,0	3,8	🏠🏠🏠
38 Regensburg 140.000	+++	2.100-4.100 3.000	3.300-4.600 4.000	7,20-12,00	9,40-13,10	50	80	30	40	3,8	3,3	🏠🏠
39 Ingolstadt 130.000	+++	2.100-3.700 2.900	3.300-4.000 3.700	7,80-12,10	9,20-14,00	50	100	20	40	4,1	3,7	🏠🏠🏠
40 Jena 110.000	+++	1.200-2.300 1.800	2.100-3.000 2.500	6,50-9,90	8,70-11,50	60	60	30	50	5,5	4,8	🏠🏠🏠

Preis- und Mietspannen in Euro für typische Wohnungen; 1) Stand 2013; 2) gemäß [wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), Stand 2011; +++ große Zentren mit wachsender Bevölkerung und hoher Kaufkraft; ++ urbane Zentren mit stabiler demografischer Entwicklung und relativ geringer Kaufkraft; + mittelgroße Städte; Bevölkerungswachstum abnehmend; 3) auf zehn Immobilienportalen; 4) zum Vorjahr ↑ = mehr als +5% → = -5 bis +5% ↓ = mehr als -5%
5) ***** knappes Angebot; * üppiges Angebot; 🏠 = „Finger weg“; 🏠🏠 = „sehr attraktives Investment“; 🏠🏠🏠 = „sehr attraktives Investment“; Quellen: Ifo Dr., Hettenbach Institut, Destatis, Bertelsmann Stiftung, Stand: März 2015