

Capital

WIRTSCHAFT IST GESELLSCHAFT

05

MAI 2017
8,00 EURO

Österreich, Benelux: 9,30 Euro
Schweiz: 14,00 sFr.
Italien, Spanien: 10,50 Euro



**40 STÄDTE
IM CHECK**

Alle Preise & Renditen
mit Lagekarten
ab Seite 112

DEUTSCHE BANK
Alles auf Heimat:
Funktioniert
die neue Strategie?

FIELMANN
Die Optikerkette
verschleppt
die Nachfolge

E-SPORT
Bundesligavereine
entdecken einen
Milliardenmarkt

DER GROSSE IMMOBILIEN KOMPASS 2017

Immer mehr Märkte sind überhitzt. Wo der Kauf sich
dennoch lohnt – die wichtigsten Städte im Vergleich



IMMOBILIEN-KOMPASS 2017

Zehn Metropolen plus 30 große Städte:
alle Trends, Entdeckungen, Preise,
Renditen – und detaillierte Lagekarten

Die „Kranhäuser“, von 2006 bis 2010 errichtet, prägen das Rheinufer in Köln. Im nördlichen Haus waren die 133 Wohnungen sofort verkauft – damals für bis zu 8000 Euro pro Quadratmeter. In der „Wohnwerft“ südlich davon kostet heute eine Vier-Zimmer-Penthousewohnung mit 145 Quadratmetern knapp 1,4 Mio. Euro

Westend61/Merle M.

INHALT

114 MARKTREPORT
Ist die Preisspitze erreicht?

121 LESEHILFE
Wie der Kompass funktioniert

122 HAMBURG
Neubau-Offensive an der Elbe

128 DÜSSELDORF
Luxus ist kein Selbstläufer mehr

134 KÖLN
Die Entdeckung der Randbezirke

140 FRANKFURT
Bewährte Lagen schlagen Newcomer

146 STUTTGART
Wo Sicherheit vor Rendite kommt

150 NÜRNBERG
Wenn München zu teuer ist

154 MÜNCHEN
Deutschlands härtester Markt

162 LEIPZIG
Der Wohnungsleerstand schwindet

165 DRESDEN
Die Mieten stoßen an die Grenzen

168 BERLIN
Aufstieg in die Hauptstadtliga

174 STÄDTEÜBERSICHT
40 Immobilienstandorte im Überblick

176 HYPOTHEKENDARLEHEN
Tipps für eine solide Finanzierung

**ZWISCHEN
HIMMEL
UND ELBE**

Blick aus einer
Wohnung in
der Hamburger
Elbphilharmonie

TEXT: CHRISTIAN BAULIG
UND PAUL PRANDL

LAGEKOLLER

Seit acht Jahren steigen die Preise für Häuser und Wohnungen in den Metropolen – immer mehr Beobachter warnen vor einem Ende des Booms. Vier Thesen, warum Immobilienbesitzern dennoch keine Katastrophe droht

Vom marmornen Küchentresen schweift der Blick: Eine Barkasse steuert lautlos durch den Elbstrom Richtung Landungsbrücken. Dahinter führen die Hafenkräne ihr Ballett auf. Auf der Aussichtsplattform der Sankt-Michaelis-Kirche drängen sich an diesem Morgen bereits die Touristen.

Philip Bonhoeffer – dunkler Anzug, Einstecktuch, Manschettenknöpfe – registriert das Treiben vor den schallgedämmten Fenstern gar nicht, sondern durchschreitet die Salons der Wohnung, auf die seine Maklerkollegen alle neidisch sind. Der Geschäftsführende Gesellschafter der Hamburger Dependance von Engel & Völkers (E & V) vermarktet seit gut zwei Jahren die 45 Apartments in der Elbphilharmonie. Das teuerste Konzerthaus der Republik beherbergt auch die derzeit exklusivsten Wohnungen: 15 000 bis 25 000 Euro pro Quadratmeter kostet die Adresslage „Platz der Deutschen Einheit 1“ – die vier Penthouses liegen einen Tick darüber.

Die Musterwohnung im 18. Stock bietet auf 390 Quadratmetern einen Eindruck, wie es sich hier leben ließe: mit Sauna, Fitnessraum, einem separaten Gästetrakt, einer Backstage-Küche und vier Balkonen. Eben noch siebenstellig ist der Kaufpreis für die Wohnung. Nachlass? Ich bitte Sie! „Wir haben die Situation, dass nichts verhandelbar ist“, sagt Bonhoeffer. Mehr als drei Viertel der Wohnungen seien bereits verkauft, die ersten Bewohner ziehen voraussichtlich Ende des Jahres ein. Mit der Vermarktung ist Bonhoeffer zufrieden: „Wir liegen deutlich über Plan.“

Hoch über der Elbe scheint der deutsche Immobilienmarkt noch in Ordnung. Top-Wohnungen, solvente Käufer, zufriedene Verkäufer. Doch zuletzt meldeten sich in der Branche zunehmend skeptische Stimmen zu Wort: Vor Übertreibungen in den Großstädten warnten sie, vor Spekulationsblasen und Preiseinbrüchen. Die Bundesbank weist in ihrem jüngsten Finanzstabilitätsbericht auf →

mögliche „Überbewertungen von zehn bis 20 Prozent“ hin. Die Commerzbank warnt: „Der Immobilienboom nimmt immer mehr Züge einer Blase an.“ Und Harald Simons, Vorstand des Marktforschungsinstituts Empirica, stellt mit Blick auf Berlin fest: „Natürlich ist der Markt überhitzt – was denn sonst?“

Und so wächst im Jahr acht des Immobilienbooms die Angst bei Kaufwilligen, auf dem Höhepunkt einzusteigen und für lange Zeit Verluste aufholen zu müssen. Mit den Preisen würden vielleicht auch die Mieten sinken. Die Kalkulation von Millionen Kapitalanlegern wäre Makulatur. Doch kippt der Trend wirklich? Und falls ja, mit welchen Folgen für Selbstnutzer und Investoren?

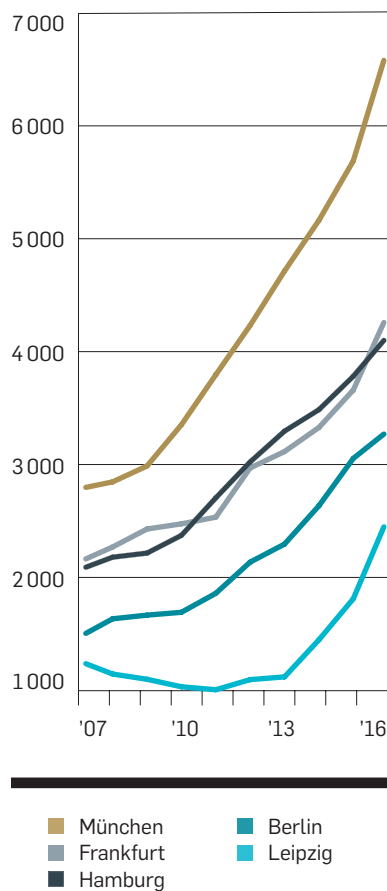
Capital hat für den diesjährigen Immobilien-Kompass wieder die Haus- und Wohnungsmärkte in zehn wichtigen deutschen Städten analysiert. Grundlage sind Daten des iib Dr. Hettenbach Instituts (iib-Institut), die die Qualität von Lagen sowie Preise und Entwicklungschancen aufzeigen. So entsteht ein differenziertes Bild, an dem sich Kaufinteressenten orientieren können.

„Eine genaue Einschätzung des Kaufobjekts ist in der aktuellen Lage extrem wichtig“, sagt iib-Chef Peter Hettenbach. Weitere Preis- oder Mietanstiege seien ungewiss: „Vor allem in den begehrten Vierteln der Metropolen scheint der Markt ausgereizt.“ Zweistellige jährliche Preissteigerungsraten sind dort üblich. So verteuerten sich 2016 in Frankfurt Bestandswohnungen zum Vorjahr um 15,9 Prozent, in Stuttgart um 18,7 Prozent, in Leipzig um 33,7 Prozent.

Stellenweise legt das Tempo sogar zu: Dem Immobilienverband IVD zufolge sind 2016 die Preise für gebrauchte Wohnungen mit mittlerem Wohnwert in den 14 größten Städten um mehr als 9,4 Prozent gestiegen, im Vorjahr lag der Zuwachs bei 7,5 Prozent. Das weckt Befürchtungen, dass der Zyklus kurz vor seinem Ende steht – zumal sich die Preise an den Hotspots weiter von den

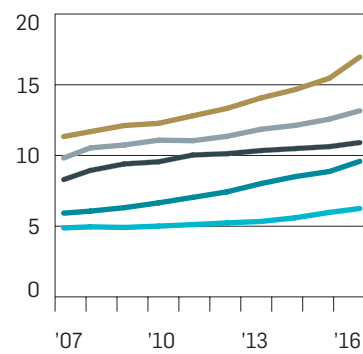
DIE PREISE EILEN VORAUSS ...

Kaufpreise für Bestandswohnungen, in Euro pro Quadratmeter



... DIE MIETEN FOLGEN LANGSAM

Monatsmieten für Bestandswohnungen, in Euro pro Quadratmeter



Quelle: iib-Institut; Stand: März 2017

wirtschaftlichen Möglichkeiten der Käufer entfernen. Laut einer Postbank-Studie stiegen in Stuttgart die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen zwischen 2012 und 2016 inflationsbereinigt um 2,5 Prozent. Die Kaufpreise schnellten dagegen um 53 Prozent in die Höhe. In München müssen Interessenten für eine 100-Quadratmeter-Wohnung heute im Schnitt 21 Jahre arbeiten (siehe Karte Seite 118).

Der Rat der Immobilienweisen kommt in seinem Frühjahrsgutachten zum Schluss, dass die Preise in den Top-sieben-Städten dem Fundamentalwert enteilt sind. Die Übertreibungen lägen zwischen 36 Prozent in Düsseldorf und 75 Prozent in München. Vor allem in Berlin, München und Hamburg sehen die Experten die Lage kritisch: „Die derzeit geforderten Kaufpreise stehen dort in keiner sinnvollen Relation mehr zu den Rahmenbedingungen.“

Politiker haben dazu beigetragen, dass die Preise explodieren – zumindest bei Neubauten: Die Errichtung eines durchschnittlichen Mehrfamilienhauses kostet heute fast ein Fünftel mehr als 2000, die höheren Preise für Baustoffe und Handwerker nicht mitgerechnet. In Hamburg liegen die durchschnittlichen Baukosten für ein Gebäude bei rund 3000 Euro pro Quadratmeter. Verantwortlich sind vor allem strengere Energiesparvorschriften.

In guter Absicht schreiben viele Städte zudem vor, dass bei größeren Bauprojekten ein bestimmter Prozentsatz der Wohnungen preisgedämpft angeboten werden muss. Um die Rentabilität des Gesamtprojekts zu gewährleisten, verlangen die Entwickler für die übrigen Einheiten umso mehr Geld: „Der Anteil sozial gebundener Wohnungen muss quersubventioniert werden“, sagt Rainer Eichholz, Geschäftsführer der Bremer Zech Group, des größten deutschen Entwicklers.

Teure Neubauobjekte ziehen oftmals das Preisniveau der ganzen Gegend nach oben. In Düsseldorf-Derendorf etwa, wo auf einem frü-



HAFEN IN SICHT
Im Frankfurter Ostend kletterten die Mieten für Neubauten seit 2014 um 30 Prozent

heren Bahngelände seit 2006 rund 1100 Wohnungen entstehen, verteuerten sich zunächst nur Neubauten, zwei Jahre später zogen Bestandswohnungen nach. Solche Phänomene zeigen sich mittlerweile sogar in Gegenden, wo vor zehn Jahren kaum ein Interessent auf die Idee gekommen wäre, eine Wohnung zu kaufen.

Im Frankfurter Ostend etwa spekulieren Eigentümer wie Käufer darauf, dass die vor gut zwei Jahren eröffnete Europäische Zentralbank (EZB) dem früheren Arbeiterviertel zu etwas Glanz verhilft. Seit 2007 haben sich die Preise für Bestandswohnungen dort mehr als verdoppelt. Ortskundige bezweifeln, dass diese Entwicklung nachhaltig ist.

Doch regiert wirklich nur der Wahnsinn auf dem Wohnungsmarkt? Oder lassen sich die Deutschen bloß aus der Ruhe bringen, weil sie ein paar wichtige Fakten

übersehen? Capital präsentiert vier Thesen, warum der Markt zwar heiß gelaufen ist, sich aber wieder normalisieren wird – ohne großen Knall:

THESE 1: KÄUFER ZAHLEN NICHT JEDEN PREIS

In fast allen Metropolen neigen Verkäufer mittlerweile dazu, Mondpreise aufzurufen, statt sich – wie von seriösen Vermittlern empfohlen – am Wert zu orientieren, den ein unabhängiger Sachverständiger ermittelt hat. Einer Auswertung des Onlinevermittlers Maklaro zufolge liegen die Preisforderungen in München oder Düsseldorf zurzeit um mehr als ein Viertel über der Experteneinschätzung. „Aufgrund des anhaltenden Booms glauben die Leute, dass total viel Geld im Markt steckt“, sagt Maklaro-CEO Nikolai Roth.

Manchmal werden die Traumpreise gezahlt. Vor allem im →



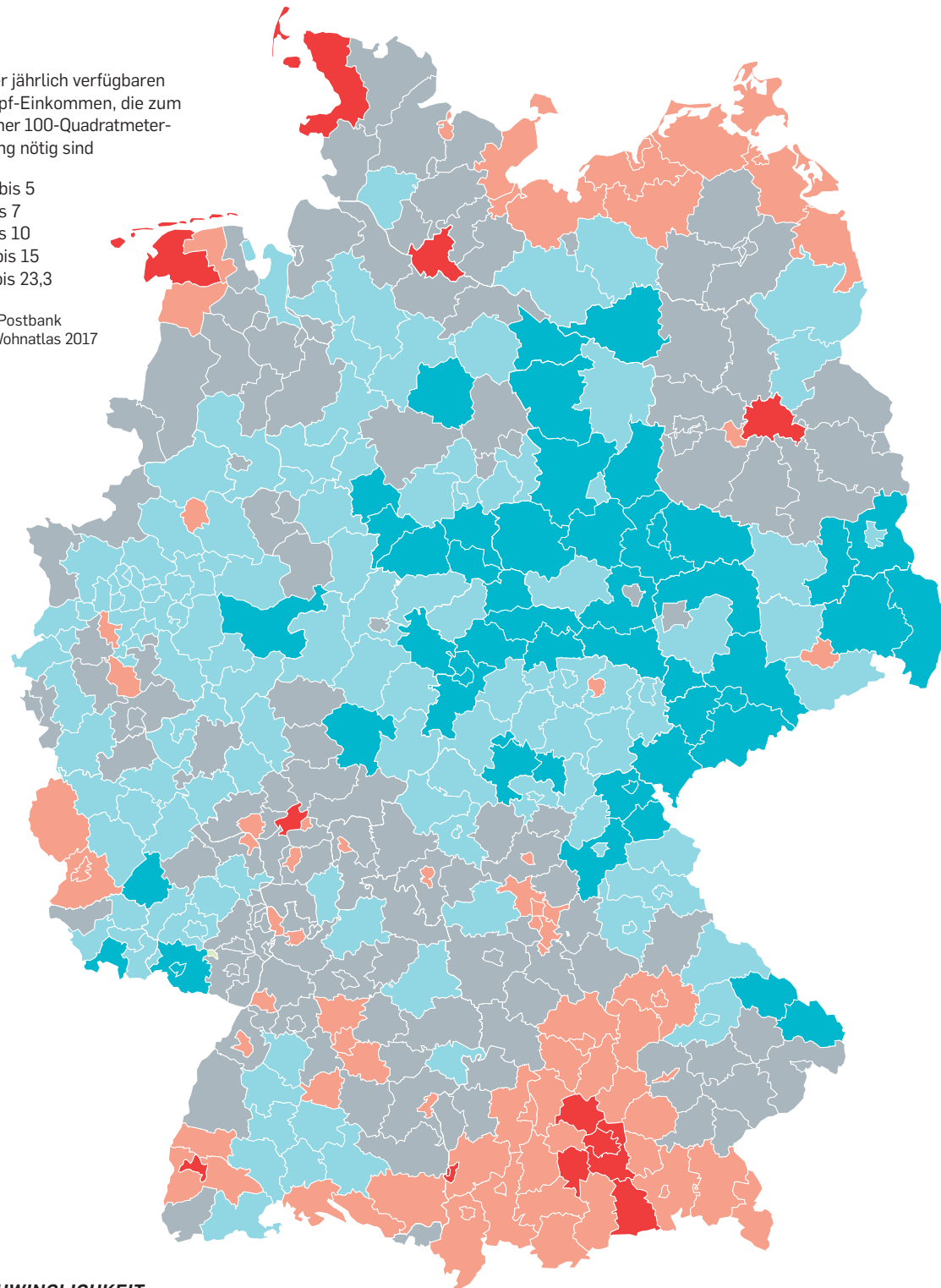
„Eine genaue Einschätzung des Kaufobjekts ist in der aktuellen Lage extrem wichtig“

PETER HETTENBACH
Geschäftsführer iib-Institut

Zahl der jährlich verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen, die zum Kauf einer 100-Quadratmeter-Wohnung nötig sind

- 2,8 bis 5
- 5 bis 7
- 7 bis 10
- 10 bis 15
- 15 bis 23,3

Quelle: Postbank
Studie Wohnatlas 2017



ERSCHWINGLICHKEIT

DIE METROPOLLEN LAUFEN HEISS

Die niedrigen Zinsen ermöglichen immer mehr Deutschen den Kauf einer Wohnimmobilie. Von Region zu Region fällt das Ergebnis jedoch höchst unterschiedlich aus, wie eine aktuelle Analyse der Postbank von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten zeigt. Während im Landkreis Osterode (seit November 2016 Teil des Landkreises Göttingen) das 2,8-Fache des dort üblichen durchschnittlichen Jahreseinkommens reicht, um 100 Quadratmeter Wohneigentum zu erwerben, muss ein Münchner das 21-Fache seines Verdiensts aufwenden. Spitzenreiter ist der Landkreis Nordfriesland (23,3 Jahreseinkommen) – zu dem auch Sylt gehört.

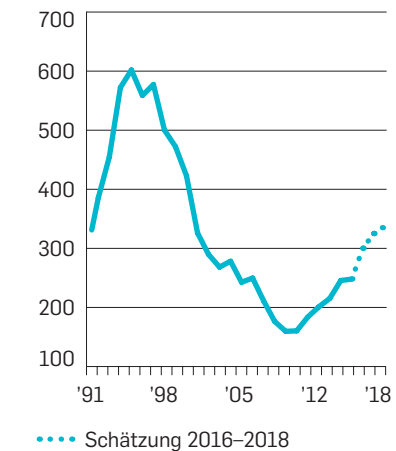
gehobenen Segment geht die Strategie jedoch immer seltener auf. „Bei 750 000 wird die Luft für viele Käufer dünn“, sagt der Münchner Projektentwickler Jürgen Büllesbach.

Jan Hebecker, Leiter Märkte und Daten von Immobilienscout24, erwartet bei Wohnungen über 5000 Euro pro Quadratmeter „ein Überangebot mit fallenden Preisen“.

Vielerorts reagieren Verkäufer allerdings auf die begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Käufer. Einige Entwickler wenden sich von Luxusobjekten in Top-Lagen ab, stattdessen errichten sie mehr mittelpreisige Projekte in weniger etablierten Gegenden. Andere Anbieter verkleinern Grundrisse, um Wohnungen billiger anbieten zu können. „Inzwischen geht es für uns Projektentwickler häufig darum, so effizient zu planen, dass auch eine Vierzimmerwohnung bei unter 100 Quadratmetern liegt“,

AUFHOLJAGD AM BAU

Fertigstellung von Wohnungen, einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, in Tausend Stück



Quelle: Statistisches Bundesamt (bis 2015), Ifo-Institut (Schätzung ab 2016)

sagt Ole Klünder, Geschäftsführer der Firma Wohnung und Projektentwicklung Hamburg.

THESE 2: DER BEDARF AN WOHNRAUM IST REAL

Bei der Betrachtung der rasanten Preisschübe schwingt das Unbehagen mit, es könnte so enden wie vor knapp zehn Jahren in den USA, in Irland oder Spanien, wo der Immobilienmarkt nach einer jahrelangen Rallye binnen wenigen Wochen zusammenbrach, Banken kollabierten und Millionen Menschen vor dem finanziellen Ruin standen.

Dagegen spricht vor allem, dass der Bedarf an Wohnungen in den Ballungsräumen das Angebot bei Weitem übersteigt – anders als etwa in Spanien oder Irland 2008. Zwar werden laut Ifo-Institut in diesem Jahr 325 000 Wohnungen fertiggestellt, 2018 sogar 335 000. Der Bedarf →

Immobilienwert ermitteln?

Jetzt kostenlos Ihre Immobilie für den Verkauf oder die Vermietung bewerten lassen.

- ✓ Persönliche Expertenberatung
- ✓ Modernste Vermarktungstechnik
- ✓ 100% kostenfrei für Verkäufer

Ermitteln Sie jetzt den Wert Ihrer Immobilie:

www.mcmakler.de/capital

Oder telefonisch: 0800 500 80 02

Bekannt aus

Capital
WIRTSCHAFT IST GESUNDHEIT

Zertifiziert und anerkannt



bvfi

McMakler
Ihr Partner bei Vermietung & Verkauf.



ECKEN UND KANTEN

Das „Sapphire“ von Daniel Libeskind in Berlin mit Kaufpreisen bis 15 000 Euro pro Quadratmeter

und Darlehen teurer werden? Zwar sind Hypothekenkredite zuletzt teurer geworden – bei zehnjähriger Zinsbindung kosteten sie im Schnitt gut 1,4 Prozent pro Jahr. Die lockere Geldpolitik der EZB wird sich jedoch kurzfristig kaum ändern. Anders als in den USA, in Irland oder Spanien vor der Finanzkrise sind die Konditionen hierzulande zudem auf viele Jahre festgeschrieben, Tilgungsraten und Eigenkapitalanteil der Kreditnehmer hoch. Nicht zuletzt die 2016 eingeführte Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat die Spielräume der Banken verringert. „Zu einer Blase fehlen eine leichtfertige Kreditvergabe und das spekulative Element“, sagt Stefan Mitropoulos, Immobilienexperte bei der Landesbank Helaba.

Für Selbstnutzer hält sich das Risiko in Grenzen, selbst wenn die Preise leicht zurückgehen sollten. Wer seine Immobilie solide finanziert hat (siehe Artikel Seite 176) und durch den Erwerb Mietzahlungen einspart, kann eine fünf- oder zehnjährige Flaute ohne Probleme überstehen – im schlimmsten Fall hat er sein (oft geerbtes) Eigenkapital in eine zu teure Immobilie gesteckt.

THESE 4: INVESTOREN FEHLEN ECHTE ALTERNATIVEN

Bei Kapitalanlegern sieht das anders aus. Schon heute lassen sich in manchen Vierteln mit Immobilien kaum vier Prozent Mietrendite erwirtschaften. „Guten Gewissens kann man Kapitalanlegern den Kauf im inneren Frankfurt nicht mehr empfehlen“, sagt Maklerin Anna Burghardt. Über Jahre sind die Kaufpreise in den Top-Städten schneller gestiegen als die Mieten. In Frankfurt etwa haben die Kaufpreise seit 2010 um 40,8 Prozent zugelegt, die Mieten um 15,4 Prozent. Eine Ausnahme bildet Dresden, wo beide Werte synchron kletterten – jährlich um etwa 17 Prozent.

Zuletzt taten sich Investoren allerdings vielerorts schwer, Neubauobjekte zügig zu vermieten. Im „Prager Carrée“ in Dresden stehen ein halbes Jahr nach Fertigstellung rund 70

liege jedoch bei 400 000 Wohnungen pro Jahr. „Aufseiten der Politik ist ein Tonnage-Denken eingekehrt – Hauptsache, viel und schnell“, kritisiert Empirica-Vorstand Simons.

Allerdings wurden in Städten wie Berlin oder Stuttgart zwischen 2011 und 2015 gerade einmal ein Viertel der benötigten Wohnungen gebaut. Zugleich gewinnen die Metropolen Jahr für Jahr zusätzliche Einwohner. Daran würden auch das Abebben des Flüchtlingsstroms und die Abwanderung frustrierter Kauf-

williger ins Umland nichts ändern, meint Maike Brammer, Chefanalystin bei E&V: „Die prosperierenden Städte werden weiterwachsen.“

THESE 3: IMMOBILIEN SIND HIERZULANDE SOLIDE FINANZIERT

Größter Unsicherheitsfaktor sind die Zinsen. Extrem niedrige Finanzierungskosten haben Millionen Deutsche zum Kauf einer Immobilie bewogen. 2016 stieg das Kreditvolumen um vier Prozent auf über 1 000 Mrd. Euro. Was, wenn die Zinsen steigen

von 241 Wohnungen leer. Selbst Prestigeprojekten wie dem „Sapphire“ von Stararchitekt Daniel Libeskind in Berlin fehlen Mieter. Der Immobilienvermittler McMakler hat errechnet, dass Besitzer von Neubauwohnungen in der Hauptstadt heute im Schnitt 91 Tage benötigen, um ein Objekt zu vermieten, vor einem Jahr gelang dies noch binnen 61 Tagen. „Wegen der steigenden Kaufpreise werden Mieten am obersten Limit angesetzt“, sagt McMakler-Vorstand Hanno Heintzenberg – was die Erstvermietung zunehmend erschwere.

In manchen Städten scheint die Zahlungsbereitschaft von Mietern ausgereizt. „Es ist gerade in Berlin und München und möglicherweise auch in Hamburg nicht mit weiter steigenden Neuvertragsmieten zu rechnen“, heißt es im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen. Zumal in 300 Städten mittlerweile die Mietpreisbremse bei Neuverga-

be einer Wohnung den Aufschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete auf zehn Prozent begrenzt.

Noch werden Verstöße kaum geahndet. Vor Kurzem sind allerdings Start-ups wie Mietritter oder Wenigermiete.de auf den Plan getreten, die sich auf die Abmahnung zu hoher Mieten spezialisiert haben. „Sollte die Mietpreisbremse künftig konsequent angewendet werden, könnte dies auch einen Dämpfer für die Kaufpreise von Anlageimmobilien bedeuten“, so Heintzenberg.

Zech-Group-Geschäftsführer Eichholz gibt sich dennoch entspannt: „Sinkende Mietrenditen machen uns noch keine Sorgen“, sagt der Manager. „Was gibt es denn für Alternativen?“ Tatsächlich investieren angesichts von Minizinsen für sichere Geldanlagen neben vermögenden Privatleuten auch Pensionskassen oder Versicherungsgesellschaften verstärkt in Immobilien.

Experten tun sich schwer vorherzusagen, worauf sich Haus- und Wohnungskäufer einstellen müssen – nicht zuletzt wegen der Vielzahl exogener Faktoren, die auf die Preisbildung einwirken. „Der Flüchtlingsansturm, der Brexit, Trumps Wahlsieg in den USA – wir erleben immer mehr Einzelereignisse, die den Markt beeinflussen“, sagt E&V-Chefanalystin Brammer.

Einen lauten Knall erwarten aber nicht einmal Pessimisten. Vielleicht wiederholt sich die Entwicklung der 90er-Jahre, als die Preise für Immobilien lange Zeit stagnierten: Von 1994 bis 2007 fielen die realen Werte kontinuierlich leicht, erst seit 2009/10 steigen sie wieder.

Die Eigner der Wohnungen in der Elbphilharmonie würde solch eine Entwicklung vermutlich wenig kümmern. Sie ziehen zumeist selbst dort ein – und das nicht zuletzt aus Prestige Gründen. ◇

LESEHILFE

INFOS FÜR KÄUFER, MIETER UND INVESTOREN

Wie die Lagekarten und Preisdaten für den Capital Immobilien-Kompass ermittelt werden



FÜNF LAGEKATEGORIEN

Das iib Dr. Hettenbach Institut erfasst täglich die Preise von rund 350 000 Miet- und Kaufangeboten auf den wichtigsten Internetportalen und bereitet sie so auf, dass sie Transaktionspreisen nahekommen. Zu den prägenden Faktoren einer Lage zählen unter anderem die Bebauungsdichte, das Alter von Gebäuden und die Infrastruktur. Ergebnis ist eine Einordnung in fünf Kategorien – von Gelb wie einfach bis Dunkelrot wie top.

PREISE, MIETEN UND RENDITEN

Die Angaben in Tabellen und Texten beziehen sich auf ortstypische Häuser und Wohnungen. Neubauten sind jünger als drei Jahre. Um den Markt möglichst realistisch abzubilden, werden die oberen und unteren zehn Prozent der Angebotspreise gekappt. „K. A.“ bedeutet, dass es kein ausreichendes Angebot gibt. Mittelwerte geben den Median an: Die eine Hälfte der Angebote

kostet weniger als der abgedruckte Preis, die andere Hälfte mehr. Pfeile in den Tabellen zeigen, wie sich Kaufpreise und Mieten in den kommenden zwölf Monaten mutmaßlich entwickeln werden. Die Prognose ergibt sich aus dem Abgleich der Daten für die vergangenen zwölf beziehungsweise 24 Monate.

DAS CAPITAL-URTEIL

Das Capital-Urteil wird aus Sicht des Käufers beziehungsweise Anlegers gefällt. Fünf Häuser („sehr attraktives Investment“) werden vergeben, wenn die Preise mittelfristig eher steigen oder Objekte eine überdurchschnittlich hohe Rendite abwerfen. Rückläufige Preise beziehungsweise niedrige Renditen führen zur schwächsten Bewertung: Ein Haus steht für „Finger weg“. Aktuelle Bewertungen für sämtliche deutsche Städte und Gemeinden finden Sie unter immobilien-kompass.capital.de.

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

HAMBURG

ALLES AUF KANTE

Mit Hochdruck baut Hamburg gegen die Wohnungsnot an. Die Preise steigen dennoch weiter – besonders stark in Vierteln, die bis vor Kurzem noch als unattraktiv galten

Das Kehrwiederfleet trennt die Hafencity von der Hamburger Altstadt. In dem neuen Quartier sollen bis 2030 insgesamt rund 7000 Wohnungen entstehen

TEXT: SUSANNE OSADNIK

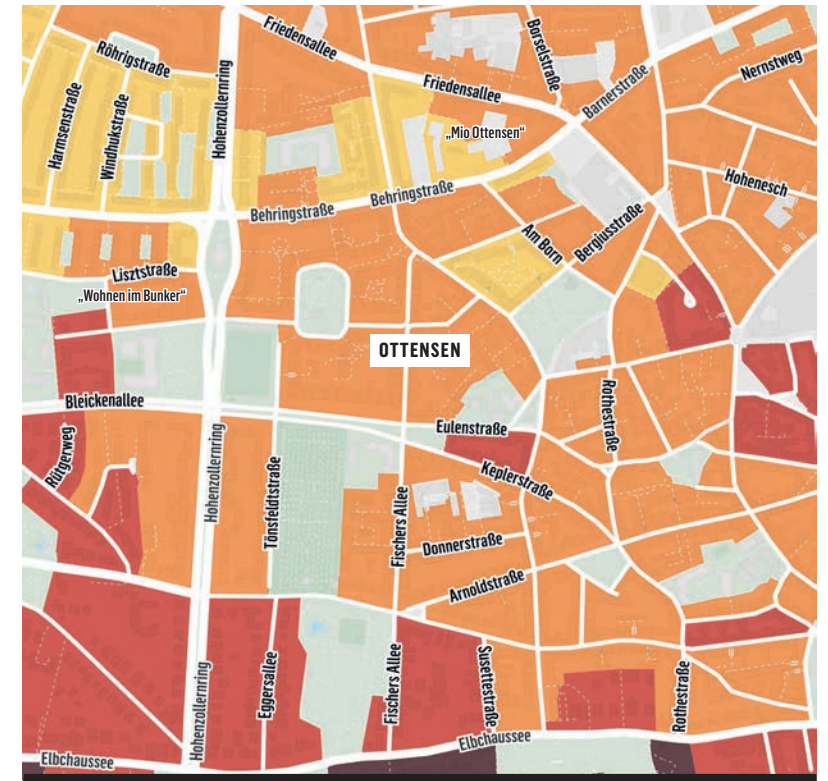
Das Studium in Kiel hat Saskia abgebrochen, jetzt macht sie eine Ausbildung bei einer Hamburger Reederei. Die 21-Jährige ist froh, endlich Struktur in ihrem Alltag zu haben. Alles, was sie noch zu ihrem perfekten Glück braucht, ist eine kleine Wohnung. Irgendwo in Altona, Eimsbüttel oder Bahrenfeld, zwei Zimmer mit Balkon. Das wäre ein Traum.

Doch die Suche nach dem Traum mutiert zum Albtraum. Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern sind in Hamburg Mangelware. Die Stadt wird überrannt von Singles wie Saskia. In jeder zweiten Wohnung lebt nur eine Person, oft auf einer Fläche, die für eine kleine Familie reichte. Hinzu kommt: Hamburg wächst. Allein 2015 ist die Einwohnerzahl um 16 000 auf fast 1,8 Millionen gestiegen. Nur, wo sollen all die Leute wohnen?

Die Stadt reagiert, stampft ein Bauprojekt nach dem anderen aus dem Boden. Es reicht nicht. Die Mieten steigen weiter – zuletzt um 5,6 Prozent in einem Jahr. Der Quadratmeterpreis ist im Schnitt auf 12,45 Euro geschnellt. Mietpreisbremse hin oder her. In Stadtteilen, die von der Regulierung ausgenommen sind, wuchsen die Mieten seit 2015 sogar zweistellig. Wie in Altona, Bahrenfeld oder in Bahrenfeld um 20,1 Prozent.

Beim Eigentum sieht es nicht anders aus. Das Maklerhaus Grossmann & Berger prognostiziert, dass Wohnungen sich 2017 um 5,6 Prozent verteuern werden, Einfamilienhäuser um 2,3 Prozent. Und die noch günstigen Randlagen ziehen nach: Fuhlsbüttel um zehn Prozent, Nienstedorf und Ohlsdorf um neun Prozent.

In der City ist das Wohnen bereits seit Jahren sündhaft teuer. Die Mieten für Neubauten liegen zwischen 14 und 24 Euro, die Kaufpreise stiegen binnen zwölf Monaten um 18 Prozent. Der Quadratmeter kostet im Schnitt mittlerweile 5 460 Euro – 800 Euro mehr als 2015. Top-Lagen



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 127

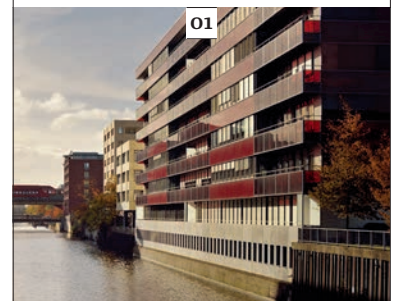
wie Eimsbüttel, St. Pauli, Ottensen, Winterhude, Rotherbaum oder Uhlenhorst sind für Normalverdiener unerschwinglich. Für Neubauten werden im Schnitt 6 620 Euro aufgerufen. „Trotz der hohen Preise funktioniert der Markt“, sagt Frank Stolz von Grossmann & Berger. „Die Nachfrage ist höher als zuvor, das niedrige Zinsniveau gleicht die gestiegenen Preise wieder aus.“

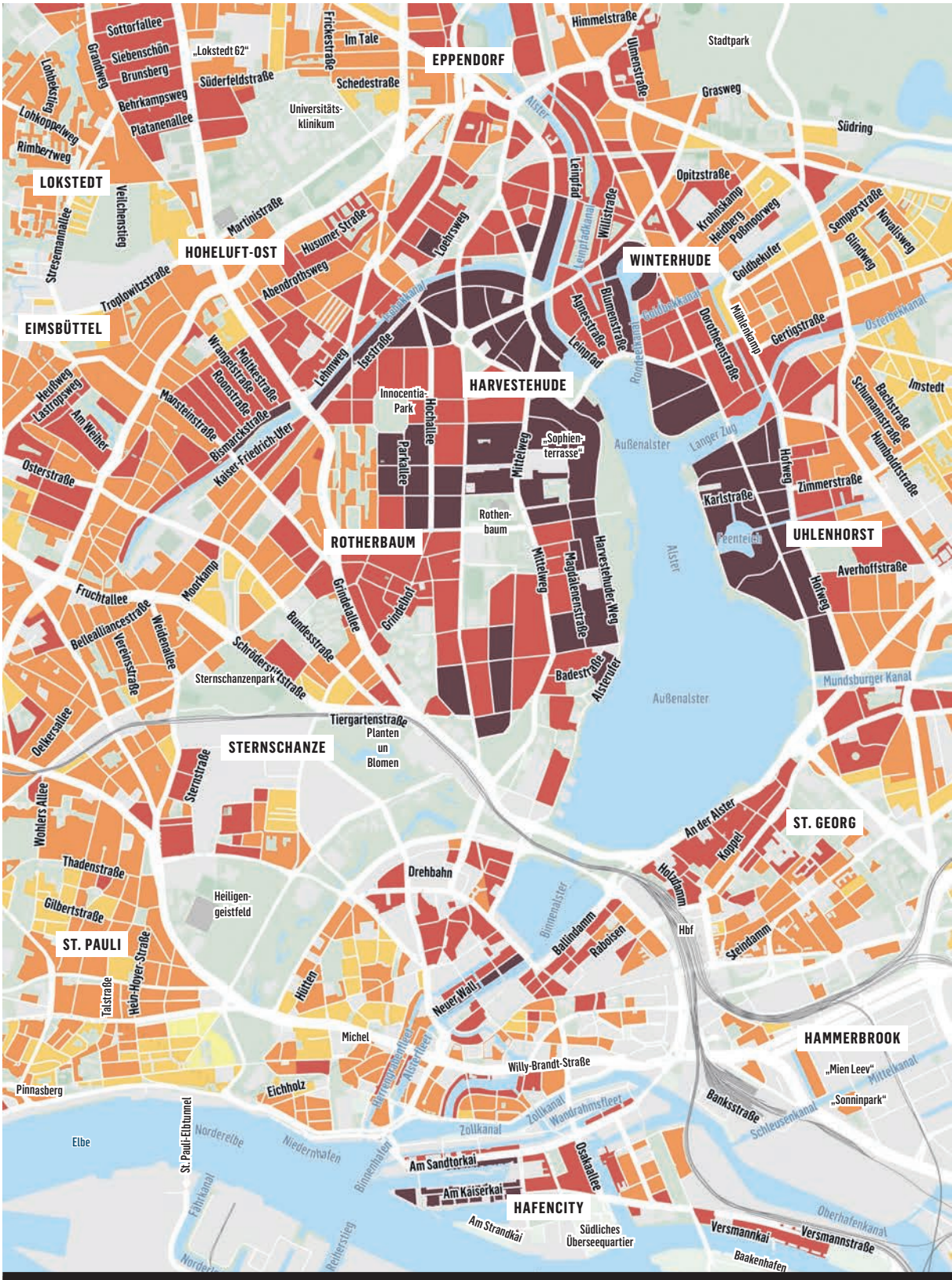
Bestandsimmobilien in Szenevierteln wie Eimsbüttel kosten pro Quadratmeter zwischen 5 500 und 7 000 Euro, im teuersten Stadtteil Harvestehude bis zu 10 300 Euro. Dass damit magere Renditen von weniger als drei Prozent verbunden sind – selbst bei Mieten von weit über 20 Euro –, scheint Käufer nicht zu stören. „Angesichts drohender Strafzinsen für Vermögen auf der Bank fragt bei solchen Objekten niemand mehr nach Renditen“, sagt Stolz.

Wer es luxuriöser mag, mit Concierge und bestenfalls →

01 In Hammerbrook dominieren Bürogebäude, doch das Viertel entwickelt sich auch zum Wohngebiet

02 Rissen galt lange als relativ günstiges Quartier im Grünen. Heute kosten Einzelhäuser ab 700 000 Euro





■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 127

Fotos: Jan Steinhaus, Mauritius Images; Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Illustration: Jindrich Novotny

Wasserlage, der muss Quadratmeterpreise von 11 000 Euro akzeptieren. Beliebt in der Premiumklasse sind Quartiere wie Harvestehude, Rotherbaum, Hoheluft-Ost und Eppendorf. Makler Philipp Krohn von Dahler & Company geht davon aus, dass das Preisniveau so bleiben wird.

Überall in Hamburg wird gebuddelt, gebaut und gemauert. Die letzten Baulücken schließen sich. In „Mitte Altona“ können die ersten Wohnungen auf dem alten Bahngelände noch in diesem Jahr bezogen werden. Insgesamt entstehen dort langfristig 3 600 neue Einheiten. Angrenzen wird ein Stadtquartier mit weiteren 1 600 Wohneinheiten – auf dem Gelände der Holsten-Brauerei, die 2018 wegzieht.

In Bahrenfeld soll das einstige Kolbenschmidt-Gelände bebaut werden und das Hermes-Hochhaus rund 1 000 neuen Wohnungen weichen. In Wandsbek sind allein zwischen 2012 und 2015 mehr als 8 800 Baugenehmigungen erteilt worden – so viel wie nirgendwo sonst in der Hansestadt. Und auch Wilhelmsburg wird weiter wachsen: Bausenatorin Dorothee Stapelfeldt sieht auf der Elbinsel Potenzial für 5 000 neue Wohnungen.

OTTENSEN

Ins Kino oder ins Theater? Thai-ländisch essen oder französisch? Schiffe auf der Elbe gucken oder Promis wie Moritz Bleibtreu und Fatih Akin im Café sichten? In Ottensen ist das alles möglich. Das hippe Viertel gehört seit Jahren zu den Quartieren, die im Fokus von Sanierern und Projektentwicklern stehen. In Ottensen könnte man jede Wohnung dreimal vermieten, ist der Tenor lokaler Makler. Im Neubau werden Durchschnittsmieten von mehr als 17 Euro kalt akzeptiert. Eigentumswohnungen liegen mit fast 8 000 Euro für den Quadratmeter bereits über dem Niveau von Eppendorf und Winterhude – den ewigen Superstars auf dem Hamburger Wohnmarkt. Selbst für ältere Bausubstanz muss man in Ot-

tensen mit mehr als 5 000 Euro tief in die Tasche greifen.

HAFENCITY

Endlich ist sie fertig, die Elbphilharmonie, das Prunk- und Prachtstück in der Hafencity. Seit 14 Jahren wird hier ein neuer Stadtteil aus dem Hafenboden gestampft. Die westlichen Quartiere sind größtenteils fertig. Im Osten wird noch bis 2025 weitergebaut. Allein in diesem Jahr sollen mehr als 2 000 Wohnungen entstehen. Für Wirbel sorgen aber ein 70 Meter hohes Bürogebäude und ein großes Einkaufszentrum. Die Bewohner befürchten, bald im Dunkeln zu sitzen. Verschattung und extreme Zugluft sind schon jetzt die Schwachpunkte der Hafencity. Dennoch bleibt der jüngste Stadtteil begehrt, auch wenn nicht mit exorbitanten Renditen gerechnet werden darf. Im Februar standen nur 26 Eigentumswohnungen zum Verkauf – zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 6 750 Euro pro Quadratmeter. Ein Minus von 13 Prozent zum Vorjahr.

HAMMERBROOK

Das Viertel ist im Kommen. Davon ist Thomas Klinke überzeugt. Hier dominieren zwar Gewerbe und Bürokomplexe, und es fehlt an Einkaufsmöglichkeiten. Dafür wird das Viertel von Kanälen und Fleeten geprägt, an deren Ufern alte Fabriken und Speicher mit Backsteinfassaden stehen. Das lockt Interessenten. Bereits eineinhalb Jahre vor Fertigstellung hat Klinke alle 203 Wohnungen des Projekts „Mien Leev“ verkauft. Einfach so, vom Plan weg. „Das hätte vor fünf Jahren niemand für möglich gehalten“, sagt der Makler. Der Preis von 4 000 Euro pro Quadratmeter hätte den Verkauf aber zu einem Selbstläufer gemacht. Gleich nebenan wird am „Sonnin-Park“ gebaut: Auf dem einstigen Gelände der Firma Sharp entstehen rund 500 Wohnungen. →



FRANK STOLZ
Grossmann & Berger

„Trotz der hohen Preise funktioniert der Markt“

- 01** Ottensen schätzen seine Bewohner für die lässige Lebensart und jede Menge Bars und Geschäfte
- 02** Im Wandsbeker „Mühlenquartier“ sind gerade 147 Wohnungen fertiggestellt worden

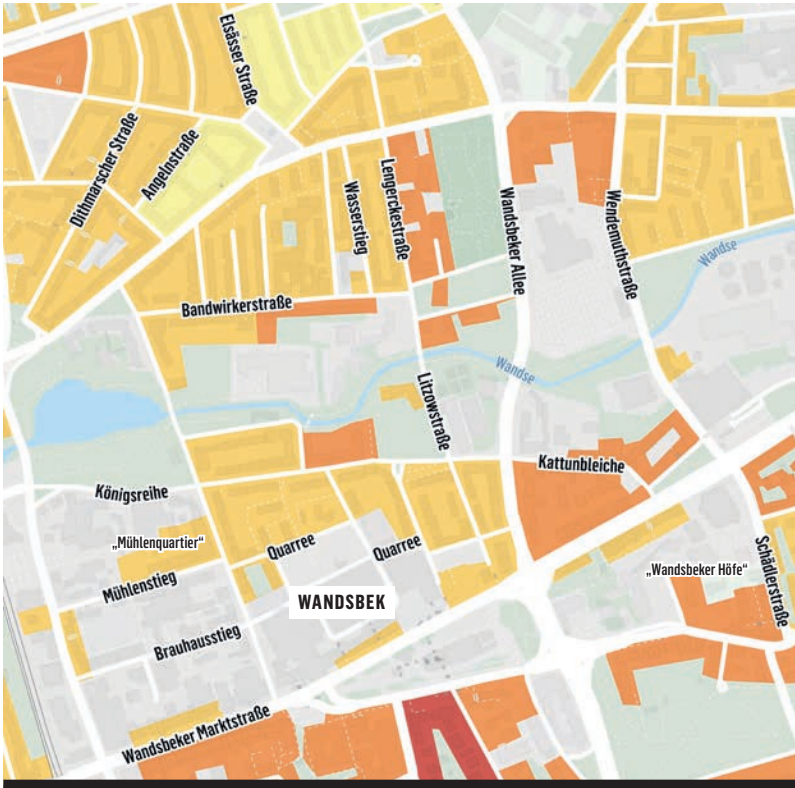




BERGEDORF

Der Stadtteil im Osten der Hansestadt gleicht derzeit einer einzigen Baustelle. Etliche Wohnungen werden gebaut, zusätzlich zu denen, die schon im Rahmen von Projekten wie etwa den „Glasbläserhöfen“ entstanden sind. Im Zentrum wird das alte Kaufhaus Gebr. Glunz abgerissen und durch einen dreiteiligen Gebäudekomplex mit 70 Wohnungen ersetzt. Auf dem einstigen Postgelände will man Wohnen, Gewerbe und Gastronomie ansiedeln.

Im „Stuhlrohrquartier“ sollen in „hochverdichteter Bauweise“ ab 2018 bis zu 1100 Wohnungen entstehen. Und im benachbarten Oberbillwerder ist ein noch größeres Projekt in Planung: Zwischen dem S-Bahnhof Allermöhe und dem Billwerder Billdeich soll ein neuer Stadtteil mit bis zu 7000 Wohnungen entstehen. Im zweiten Quartal 2017 startet dazu ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb.



WANDBEK

Gehört Wandsbek überhaupt zu Hamburg? Viele Urhanseaten würden das anzweifeln, war der Bezirk im Nordosten Hamburgs doch lange Zeit selbstständig. Weil Hamburg aber stetig wächst, rückt auch Wandsbek in den Blick von Mietern und Investoren. Gerade ist das „Mühlenquartier“ mit 147 Wohnungen bezugsfertig geworden. Die Miete kostet hier durchschnittlich 13,25 Euro pro Quadratmeter. Kein Schnäppchen. Auch die „Wandsbeker Höfe“ und die „EichtalTerrassen“ sind Neubauprojekte für den gut verdienenden Mittelstand, der zentral, verkehrsgünstig und dennoch ruhig leben möchte, aber die Preise der angesagten Szeneviertel in Hamburg nicht zahlen kann oder will.

Im gerade fertiggestellten Projekt „Smile“ kostet ein Apartment mit 93 Quadratmetern mehr als 400000 Euro. Das iib-Institut geht davon aus, dass die Wohnungspreise in diesem Jahr leicht zule-

gen werden, das Maklerhaus Grossmann & Berger erwartet sogar einen Anstieg um fast zehn Prozent.

RISSEN

Der Elbvorort gilt seit einiger Zeit als Rising Star in Hamburg – als ein Stadtteil, der sich wegen Lage und Nachfrage besonders gut entwickeln wird. Mittlerweile haben die Preise bereits stark angezogen. Manche Makler äußern Zweifel, ob sich dieser Trend fortsetzt. Doppelhaushälften werden kaum unter 500000 Euro angebo-

ten, die Einstiegspreise für Einfamilienhäuser liegen deutlich höher. Dafür gibt es noch große Grundstücke und reichlich Platz bis zum nächsten Nachbarn. Wer hier wohnt, möchte auch, dass das so bleibt. Charakteristisch für Rissen ist die Einzelhausbebauung auf teils parkähnlichem Gelände. Deshalb sind die Rissener auch gar nicht begeistert, dass der Senat hier das kommunale Wohnungsunternehmen Saga darin unterstützt, in ihrem Stadtteil 572 Apartments als Modell für bezahlbaren Wohnraum zu errichten.



CAPITAL-URTEIL

Hamburg wächst weiter. Und damit steigen auch die Preise. Das Angebot kann die Nachfrage trotz zahlreicher Neubauprojekte nicht befriedigen. In Randlagen ist sogar mit zweistelligen Preissteigerungen zu rechnen. Besonders gefragt sind in der Hansestadt Zwei- und Dreizimmerwohnungen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Mehr davon!

Hamburg erlebt einen Bauboom wie lange nicht mehr. Den Preisanstieg dämpft das indes kaum

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Altona	696–1475 1046	↗ k. A.	3400–6400 5100	↗ 4200–6200 5200	8,00–15,50 2,8–2,9	↗ 13,90–20,80 4,0–4,1	🏠🏠🏠
2 Barmbek-Nord	489–879 686	➡ k. A.	2600–4500 3600	↗ 4000–6000 4900	8,70–13,20 3,5–3,9	↗ 12,00–14,60 2,9–3,6	🏠🏠🏠
3 Bergedorf	240–881 483	↗ 328–490 398	2200–3400 2800	➡ 3200–4100 3600	8,00–11,50 4,1–4,3	↗ 10,60–13,90 3,9–4,1	➡ 🏠🏠🏠🏠
4 Bramfeld	198–609 430	↗ 374–574 469	2500–3800 3000	↗ 3600–4800 4200	7,80–11,40 3,9–3,8	➡ 11,40–14,10 3,5–3,8	➡ 🏠🏠🏠🏠
5 Eppendorf	729–1895 1232	➡ 790–1980 1396	3700–6600 5100	↗ 6200–8400 7200	10,40–16,00 2,9–3,4	➡ 14,80–18,80 2,7–2,9	➡ 🏠🏠🏠
6 Hafencity	k. A.	k. A.	5500–9200 7100	↗ 5500–9300 7500	14,00–19,60 2,5–3,0	➡ 13,50–21,00 2,7–3,0	➡ 🏠🏠
7 Hammerbrook	k. A.	k. A.	k. A.	3500–4300 3900	8,70–14,90 k. A.	↗ 12,50–22,80 4,2–6,4	↗ 🏠🏠🏠🏠
8 Harvestehude	1970–5450 3611	↗ k. A.	4600–10300 7200	↗ 7100–14900 9700	11,90–19,60 2,3–3,1	↗ 16,10–26,90 2,2–2,7	➡ 🏠🏠
9 Ottensen	1535–2950 2373	➡ k. A.	3600–6500 5100	↗ 5300–12200 7900	10,80–16,40 3,0–3,6	↗ 13,00–19,50 1,9–3,0	↗ 🏠🏠
10 Poppenbüttel	349–735 517	➡ 350–615 495	2600–4500 3500	➡ 3900–5100 4500	8,60–14,50 3,9–3,9	➡ 11,00–14,00 3,3–3,4	➡ 🏠🏠🏠
11 Rissen	445–1490 907	↗ 460–725 574	2400–4200 3300	↗ 4100–5100 4400	8,50–11,80 3,4–4,2	↗ 11,50–14,00 3,3–3,4	➡ 🏠🏠🏠🏠
12 Rothenburgsort	k. A.	k. A.	2900–3500 3100	➡ 3600–3900 3700	7,50–11,30 3,1–3,9	↗ 9,20–13,00 3,1–4,0	↗ 🏠🏠🏠
13 Wandsbek	359–670 510	➡ 335–461 389	2300–4200 3100	↗ 4200–5700 4900	8,20–12,80 3,7–4,3	↗ 11,50–14,60 3,1–3,3	↗ 🏠🏠🏠🏠
14 Wilhelmsburg	184–808 450	↘ 272–423 361	2100–3200 2800	↗ k. A.	6,50–10,90 3,6–4,1	➡ 8,50–12,20 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 2017

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

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

DÜSSELDORF

KOMMT DIE OBERGRENZE?

Der Düsseldorfer Markt gerät zunehmend ins Ungleichgewicht: Während es an preiswerten Wohnungen mangelt, lassen sich Luxusapartments nur schwer vermarkten

Am Wasser
wohnen – das
geht im Büro-
quartier
Medienhafen
nicht. Aber man
wird ja noch mal
träumen dürfen



TEXT: MIRIAM BEUL-RAMACHER

„Drei Jahre lang haben wir in Düsseldorf nach einem Haus gesucht, aber erfolglos. Mit zwei kleinen Kindern braucht man Platz. Und den können wir hier nicht bezahlen.“ Seit einem Jahr lebt Elke Meier* mit ihrer Familie in Kaarst-Driesch, rund 35 Autobahnminuten von ihrem Arbeitsplatz im Düsseldorfer Rathaus entfernt. Dass sie ausgerechnet bei der Stadt angestellt ist, die ihr selbst keinen bezahlbaren Wohnraum bieten kann, empfindet die Betriebswirtin als bittere Ironie.

Mittlerweile hat sie ihren Frieden mit der Entscheidung für den Wegzug gemacht. 360 000 Euro haben sie und ihr Mann, ein Gymnasiallehrer, für ihr Einfamilienhaus mit Garten gezahlt. Im Düsseldorfer Stadtgebiet hätten sie dafür das Doppelte bis Dreifache auf den Tisch legen müssen. So bleibt finanziell noch Luft für einen kleinen Urlaub im Jahr, hofft Elke Meier.

Der Preisanstieg der vergangenen zehn Jahre hat für viele Familien den Immobilienkauf in Düsseldorf unerschwinglich gemacht – trotz niedriger Zinsen. Erstmals seit zehn Jahren könnte sich der Trend in der Landeshauptstadt jedoch in diesem Jahr drehen. Anzeichen macht Uwe Menzel dafür bereits aus: „Wohnungen und Häuser für mehr als 5 000 Euro pro Quadratmeter finden nicht mehr so schnell einen Käufer“, beobachtet der Leiter Privatimmobilien beim Düsseldorfer Maklerhaus Aengevelt. „Da ist der Markt gesättigt.“ Das Problem: Der Großteil der Wohnungen, die gerade gebaut werden oder fertiggestellt sind, kostet seiner Schätzung zufolge deutlich mehr als 4 000 Euro je Quadratmeter. Droht Düsseldorf also – wie vor Jahren am Büromarkt – nun beim Wohnen ein Luxusleerstand?

So deutlich mag das niemand formulieren. Menzel sagt: „Manche haben ambitioniert kalkuliert. Wir halten es für möglich, dass es zu Preiskorrekturen kommt.“

Diese Perspektive verunsichert Käufer wie Besitzer gleichermaßen. Wer vor Kurzem gekauft hat, profitiert zwar von den günstigen Finanzierungskonditionen, muss aber fürchten, dass er bei einem kurzfristigen Weiterverkauf womöglich Miese macht. Wer aktuell auf der Suche ist, wird noch länger hadern, ob er bei einer schönen, aber teuren Wohnung zuschlägt.

Auch Investoren und Entwickler stellt die derzeitige Situation vor Herausforderungen: Rund um den Hauptbahnhof sowie auf dem Böhler-Areal im linksrheinischen Stadtteil Heerdt sollen jeweils mehr als 1 000 neue Miet- und Eigentumswohnungen entstehen, im Glasmacherviertel im Stadtteil Gerresheim gut 1 400. Um den in Düsseldorf vorgeschriebenen Anteil an preisgedämpften und geförderten Wohnungen integrieren zu können, müssten die Eigentumswohnungen in diesen Projekten entsprechend teuer sein. Diese Form der Quersubventionierung wird nicht funktionieren, wenn Käufer für die teuren Wohnungen fehlen. Auf neue und bezahlbare Mietwohnungen werden die Düsseldorfer somit womöglich noch länger warten müssen, wenn die großen, gemischten Projekte nicht so schnell realisiert werden können wie ursprünglich geplant.

Mieter sind ohnehin die Verlierer: 2016 zogen die Preise abermals an. In der Hälfte der 50 Düsseldorfer Stadtteile werden laut iib-Institut inzwischen Kaltmieten jenseits der 10-Euro-Marke verlangt. Und selbst Arbeiterviertel wie Bilk, Oberbilk oder Flingern sind keine Schnäppchenlagen mehr. Nur wer Industriebetriebe direkt vor der Nase oder Flieger über dem Haus akzeptiert, bleibt bei Neuvertragsmieten im einstelligen Bereich.

HEERDT

Düsseldorfs westlichster Stadtteil hatte lange Zeit das Nachsehen gegenüber dem angesagten →



UWE MENZEL
Aengevelt Immobilien

„Wir halten es für möglich, dass es zu Preiskorrekturen nach unten kommt“



Konversion in cool: In Heerdt wurde ein ehemaliger Luftschutzbunker zum Wohnhaus umgebaut

Fotos: Getty Images, dpa; Illustration: Jindrich Novotny

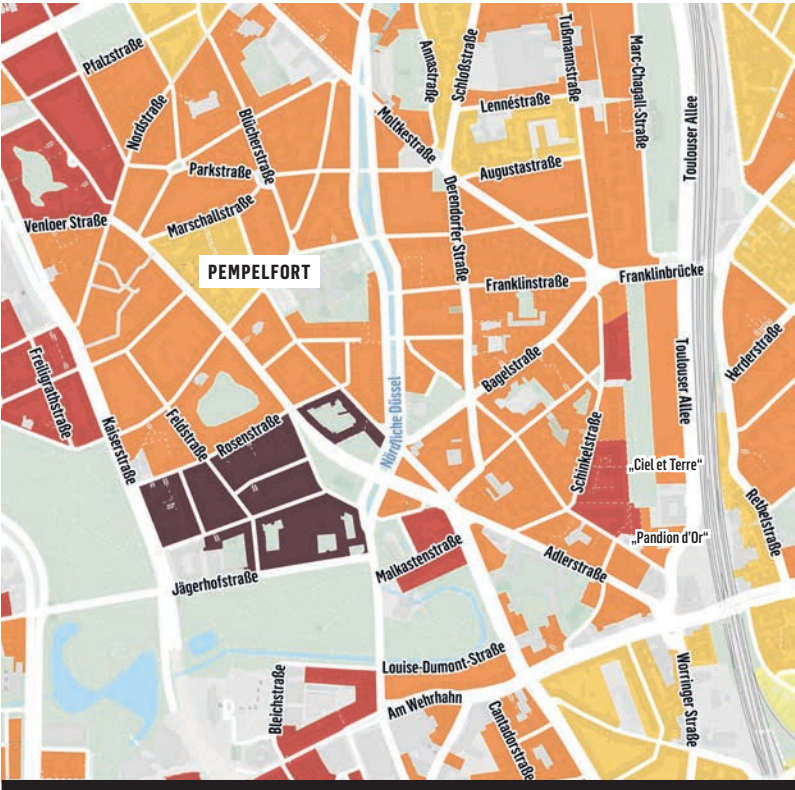
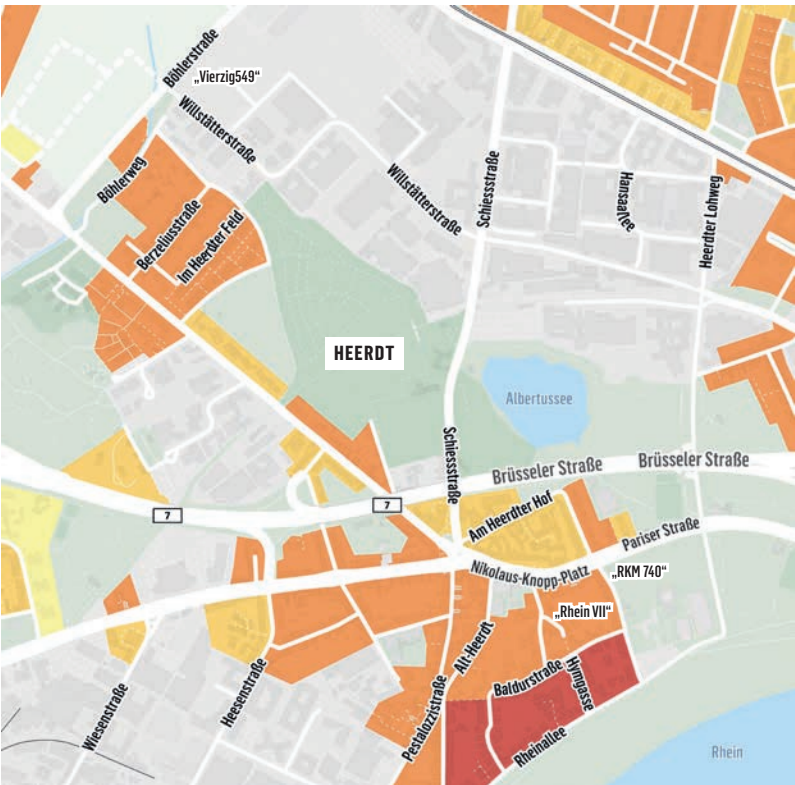
Oberkassel gleich nebenan. Heute ist Heerdt selbst dabei, zum Hotspot aufzusteigen. Die Lage zwischen Oberkassel und der grünen Nachbarstadt Meerbusch findet unter Wohnungssuchenden immer mehr Fans – zumal Heerdt bietet, was anderswo in Düsseldorf kaum noch zu finden ist: Baugrundstücke, mitunter in Rheinnähe, und Preise für Otto Normalverbraucher. Gleich mehrere Neubauprojekte sind derzeit in der Entwicklung. So etwa im Viertel „Vierzig549“ an der Böhlerstraße, das Platz für insgesamt rund 1 000 Wohneinheiten bietet.

91 Wohnungen entstehen im ersten Bauabschnitt und werden für 3 500 bis 3 850 Euro pro Quadratmeter angeboten. Mehr investieren muss, wer im Projekt „RKM740“ zwischen Pariser Straße und Kribbenstraße heimisch werden will. Fußläufig zum Rhein sind 95 zum Teil geförderte Miet- und 20 Eigentumswohnungen errichtet worden. Sämtliche Einheiten sind bereits verkauft, die ersten Mieter schon eingezogen. Das preiswerteste Objekt in der Anlage war für 334 000 Euro zu haben, das teuerste für knapp 1 Mio. Euro.

An vermögende Käufer richtet sich auch das „Rhein VII“ an der Kribbenstraße. Auf dem Areal eines ehemaligen Krankenhauses wurden 80 Wohnungen mit Quadratmeterpreisen zwischen 4 000 bis zu 9 000 Euro errichtet. Sieben sind davon immer noch zu haben. Und das, obwohl Verkaufsstart schon im Frühjahr 2015 war. Das Geld sitzt eben nicht mehr so locker am Rhein.

BILK

Billig ist hier kaum noch was zu haben – damit müssen sich Wohnungssuchende abfinden, und das fällt vielen schwer. Bei Familien mit Kindern ist der urbane Stadtteil südlich der Kö zwar ohnehin nicht so beliebt. Bei Studierenden, Berufseinsteigern und jungen Paaren dafür umso mehr. Das Ange-



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach
Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 132

Fotos: V. Kilian/Mauritius Images, Michael Zegers/LOOK-foto; Karte: ib Dr. Heitenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

bot für Mieter mit kleinem Budget ist allerdings begrenzt. 2016 haben selbst Bestandsmieten die 10-Euro-Marke überschritten.

Auch für Wohnungskäufer hat sich die Welt in Bilk gedreht: Kostete eine gebrauchte Wohnung vor zehn Jahren noch im Schnitt gut 1 300 Euro pro Quadratmeter, werden nun 3 200 Euro verlangt. Bei Neubauten reichen die Kaufpreise über 4 000 Euro hinaus. So auch im größten Projekt, das in den kommenden Jahren zwischen Karolingerstraße, Aachener Straße und Suitbertusstraße entsteht: Insgesamt 350 Wohnungen umfasst das neue Quartier „Karolinger Höfe“. Der Verkauf für die ersten 121 Wohnungen hat im vorigen Sommer begonnen, mehr als 90 davon hatte Entwickler bpd in diesem Frühjahr schon verkauft. Mit 3 600 bis knapp 6 000 Euro muss man pro Quadratmeter rechnen. Gemessen am derzeitigen Stadtbild und Image wirkt das ambitioniert, greift aber womöglich einer kommenden Entwicklung vor: Bilk ist urbaner, jünger, durchmischer und somit lebendiger als viele andere Düsseldorfer Stadtteile. Und hat vor allem eine abwechslungsreiche Geschäfts- und Gastronomieszene. Makler sind sich daher sicher: Bilk kommt!

OBERBILK

Der Arbeiterstadtteil Oberbilk liegt kaum zehn Gehminuten von der Kö entfernt und gehört wie Flingern-Nord und Bilk zu den aufstrebenden Lagen der Landeshauptstadt. Allerdings fällt das Gentrifizierungstempo etwas gemächlicher aus – was sich an den Mieten und Kaufpreisen deutlich ablesen lässt. Bestandswohnungen waren zuletzt im Schnitt für knapp 2 300 Euro zu bekommen. Das entspricht zwar einem Anstieg von 1 000 Euro binnen zehn Jahren, wird aber nur in wenigen Gegenden unterboten. Wer mit einer Neubauwohnung liebäugelt, muss mit Preisen von rund 3 700 Euro pro Quadratmeter rechnen.



O1 „Le Quartier Central“ bildet mit seinen mittlerweile rund 1 300 Wohnungen fast schon ein eigenes Viertel im Stadtteil Derendorf
O2 Seit dem Bau des Rheinufer-tunnels in den 1990er-Jahren haben die Bewohner von Bilk wieder direkten Zugang zum Rhein

Auch für Mieterhaushalte zählt Oberbilk mit Durchschnittspreisen von 9,60 Euro pro Quadratmeter (noch) zu den preiswerteren Stadtteilen. Zusätzliches Angebot entsteht im Norden Oberbils rund um den Hauptbahnhof. Allein im Projekt „Grand Central“ an der Erkrather Straße sind rund 1 000 Wohnungen geplant, davon 240 Eigentumsobjekte. 40 Prozent der Mieteinheiten sollen im Rahmen des geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbaus für 7,15 beziehungsweise 9,60 Euro pro Quadratmeter vergeben werden.

DERENDORF/PEMPELFORT

Wer seine Einkäufe gern zu Fuß erledigt, eine abwechslungsreiche Kneipen- und Restaurantszene zu schätzen weiß, ausgefallene Boutiquen und Galerien liebt, ist in beiden Stadtteilen nördlich der Innenstadt richtig. Selbst das Wohnungsangebot war in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich groß: Auf dem Areal des Derendorfer Güterbahnhofs sind seit 2006 rund 1 300 neue Wohnungen entstanden. Das als „Le Quartier Central“ vermarktete Gelände gilt als Erfolgsgeschichte am Düsseldorfer Wohnungsmarkt, obwohl es direkt an den Bahngleisen liegt. Die Wohnungspreise sind im Zuge der Entwicklung immer weiter angestiegen: Während den Erstkäufern im Projekt „Les Halles“ der Baustellenblick mit Quadratmeterpreisen →

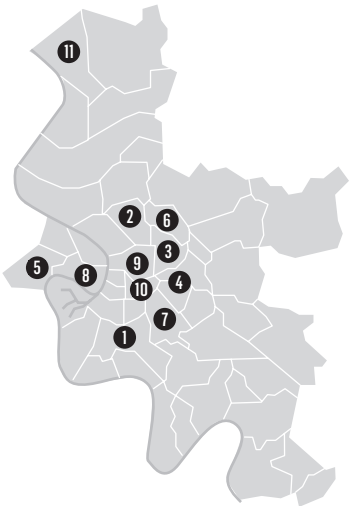
von durchschnittlich 2 600 Euro pro Quadratmeter versüßt wurde, fallen aktuell im „le flair“ mit 800 Wohnungen verteilt auf 57 Gebäude 4 300 Euro an. „Wer jetzt verkauft, hat einen guten Schnitt gemacht“, sagt Reiner Götzen, Geschäftsführer des verantwortlichen Projektentwicklers Interboden. Kaufen kann man aber jetzt auch noch. So etwa im 18-Stockwerke-Turm „Ciel et Terre“ mit 98 Wohnungen, der derzeit fertiggestellt wird. Einstiegspreis ab Etage elf: 5 200 Euro pro Quadratmeter. Das Penthouse kostet mehr als 1 Mio. Euro.

Bestandswohnungen sind in Derendorf bereits zu Preisen knapp über 3 000 Euro pro Quadratmeter zu haben. ◇



CAPITAL-URTEIL

Was das Wohnen angeht, ist Düsseldorf nach Köln die zweitteuerste Stadt Nordrhein-Westfalens. Wer über einen Immobilienkauf nachdenkt, sollte abwarten, denn die Preise haben ihren Zenit aller Voraussicht nach überschritten – zumindest im Luxussegment. Auch bei neu gebauten Mietwohnungen tun sich Preisobergrenzen auf. Aufwärts geht es weiter bei den Bestandsmieten.



STADTTEIL-VERGLEICH

Landlust schlägt Stadtfrust

Das hohe Preisniveau in vielen Vierteln treibt immer mehr Immobilieninteressenten ins Umland

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1 000 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 Bilk	255–1 653 875	555–801 666	1 900–4 500 3 200	3 800–4 800 4 300	8,00–12,20 3,3–5,1	10,90–13,70 3,4–3,6	★★★★
2 Derendorf	303–925 494	k. A.	2 100–4 100 3 000	4 200–5 000 4 500	8,00–12,70 3,7–4,5	11,50–13,90 3,2–3,4	★★★★
3 Düsseltal/ Zooviertel	1 598–5 875 2 967	k. A.	2 200–4 600 3 400	4 300–7 900 6 000	8,00–12,70 3,3–4,3	11,50–18,20 2,8–3,2	★★★★
4 Flingern	339–840 544	224–1 008 573	1 800–4 300 3 200	3 700–4 600 4 200	7,80–13,70 3,8–5,2	11,40–14,00 3,6–3,7	★★★★
5 Heerdt	356–1 980 1 160	k. A.	2 100–5 300 3 100	3 700–7 900 6 000	7,00–14,00 3,2–4,0	8,50–17,20 2,4–2,6	★★★
6 Mörsenbroich	266–1 209 814	500–1 042 680	2 100–3 700 2 800	2 900–4 400 3 800	8,00–10,80 3,5–4,6	11,40–13,30 3,6–4,7	★★★★
7 Oberbilk	330–1 165 620	k. A.	1 600–3 000 2 300	3 300–4 000 3 700	7,70–11,70 4,7–5,9	k. A.	★★★★
8 Oberkassel	649–4 090 2 444	1 590–4 100 2 970	2 900–8 100 5 200	4 300–8 600 6 400	9,10–16,00 2,4–3,8	13,80–20,00 2,8–3,9	★★★★
9 Pempelfort	179–2 675 1 382	515–969 751	2 200–4 900 3 600	3 600–6 000 4 800	8,20–13,60 3,3–4,4	12,00–15,40 3,1–4,0	★★★★
10 Stadtmitte	678–1 870 1 198	k. A.	1 400–4 500 2 800	4 700–6 300 5 300	7,00–13,60 3,6–5,9	k. A.	★★★★
11 Wittlaer	295–1 826 917	774–1 515 1 175	2 500–4 600 3 500	3 900–4 700 4 300	8,80–12,10 3,2–4,3	11,60–13,20 3,4–3,6	★★★★

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 2017

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.



Wohnen in der Altstadt ist für viele Kölner unbezahlbar. Sie ziehen in andere Viertel – zur Not auf der anderen Rheinseite

KÖLN

BARES FÜR RARES

Manches Haus wird am Rhein per Höchstgebot verkauft. Insgesamt fehlen jährlich rund 6 000 Wohnungen – doch die lassen sich nicht mal eben aus dem Boden stampfen

TEXT: PAUL PRANDL

Mitten im ehemaligen Arbeiter- und Industrieviertel Ehrenfeld steht der einzige Leuchtturm Kölns. 1894 wurde er auf dem Gelände der Helios Elektrizitäts-AG gebaut. Der Legende nach war er für die ostafrikanische Insel Sansibar bestimmt, wurde aber nie dorthin geliefert. Und so überragt das 44 Meter hohe Bauwerk bis heute den Stadtteil, der zu den beliebtesten Quartieren der Domstadt zählt. Wohnungen sind hier knapp und teuer – wie fast überall in Köln.

Geht es nach Franz-Josef Höing, sollen, bildhaft gesprochen, auf dem Stadtplan weitere Leuchttürme hinzukommen. Der Kölner Baudezernent will das knappe Angebot an Wohnraum in den kommenden Jahren deutlich ausweiten – durch Projekte wie Mülheim-Süd, den Deutzer Hafen oder die Parkstadt Süd. „Wir müssen bauen, bauen, bauen“, sagt Höing. Mehr als 10 000 neue Wohnungen sollen durch die drei Großprojekte auf den Markt kommen, 30 Prozent davon öffentlich gefördert.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, gleich ob für Mieter oder Käufer, wird in Köln zum Problem. In 76 von insgesamt 86 Stadtvierteln erreichten die Mieten 2016 neue Höchstmarken. Bei Bestandswohnungen flachte der Anstieg zwar zuletzt etwas ab. Zum Vorjahr stiegen die Quadratmeterpreise laut iib-Institut um etwa vier Prozent auf 10,50 Euro. Bei Neubauten hingegen beschleunigte sich der Preisauftrieb sogar. Wohnungen kosten im Schnitt 12,90 Euro pro Quadratmeter – zehn Prozent mehr als vor einem Jahr.

Käufern ergeht es nicht besser: In den vergangenen fünf Jahren sind die Preise sogar zwei- bis dreimal so schnell gestiegen wie die Mieten. 2016 verteuerten sich Bestandsimmobilien noch einmal um 11,6 Prozent auf durchschnittlich 3 070 Euro pro Quadratmeter. Auch die Preise für Neubauobjekte legten kräftig zu: um 9,3 Prozent auf 4 400 Euro. Das führt zu immer längeren Objekt-

suchen: „Bis eine Familie etwas Passendes findet, vergehen im Schnitt sechs bis zwölf Monate“, sagt Patrick Höppener, Geschäftstelleninhaber bei von Poll Immobilien.

Mit 30 Prozent und mehr fiel der Preisanstieg in den linksrheinischen Vierteln Müngersdorf, Lövenich und Weiß besonders stark aus. Östlich des Flusses verzeichnen die vergleichsweise günstigen Stadtteile Poll, Kalk und Ostheim die größten Aufschläge. Dennoch erzielten Investoren hier noch Bruttomietrenditen von 4,2 bis 5,6 Prozent. „Anlegern, die auf Rendite setzen, bietet die rechte Rheinseite gute Möglichkeiten“, sagt Höppener. Wer dagegen „gute Lagen“ bevorzugt, dem rät er zu Vierteln wie Lindenthal oder Klettenberg. Dort steht bei der Rendite aber allenfalls eine drei vor dem Komma.

Manche Auswüchse der Immobilien-Euphorie am Rhein lassen selbst die Profis staunen: „Es →



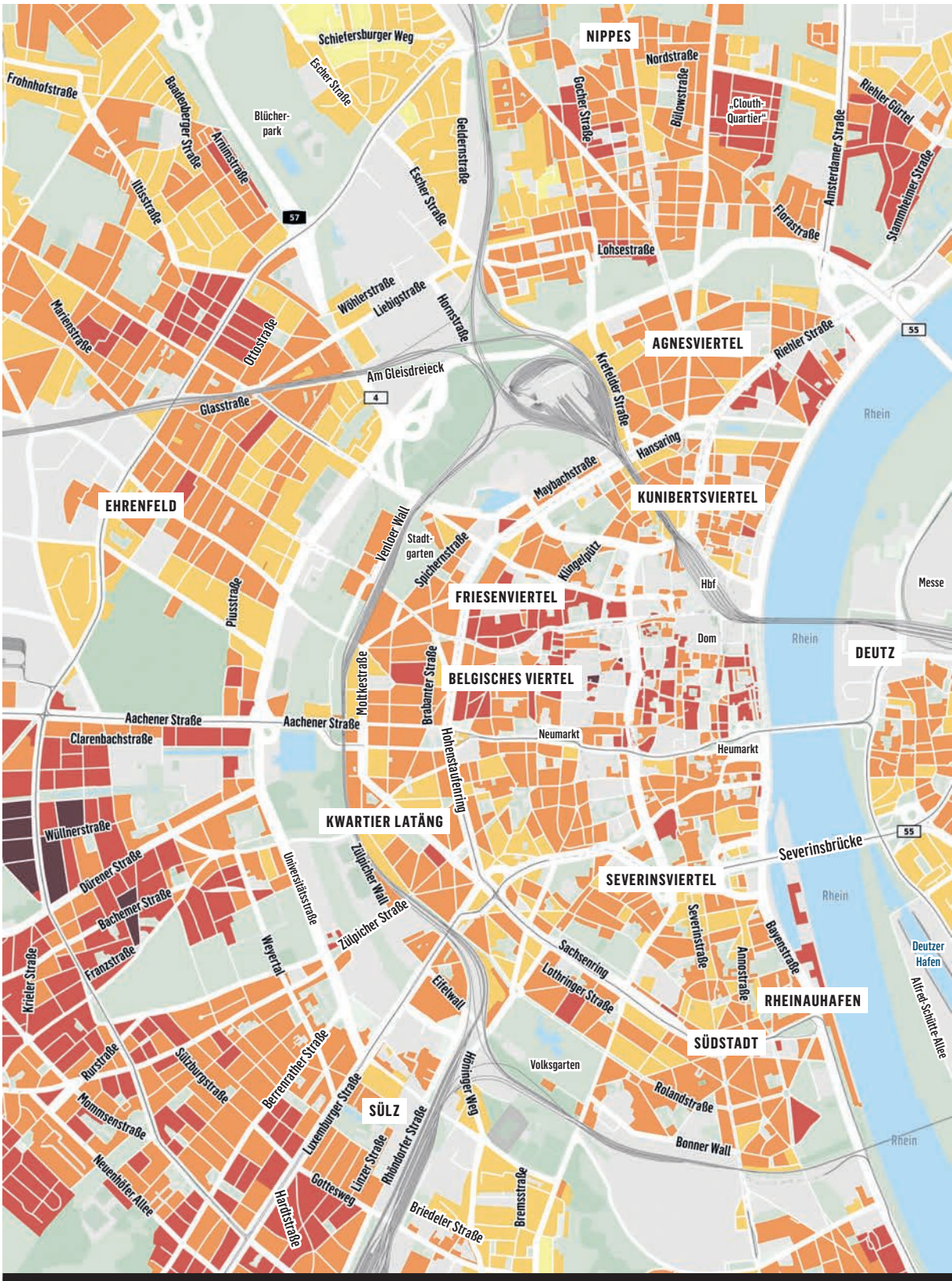
FRANZ-JOSEF HÖING
Baudezernent Stadt Köln

„Wir müssen bauen, bauen, bauen“



top sehr gut gut mittel einfach
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 139

Foto: Getty Images; 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 139

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

ist unglaublich, zu welchen Preisen Wohnungen und Häuser im Moment den Besitzer wechseln“, sagt Martin Seeling, Direktor bei Postbank Immobilien in Köln. Zuweilen habe die Kaufsumme nichts mehr mit dem Wert der Immobilie zu tun. Immer öfter gleiche der Verkauf einer Versteigerung.

Solche Phänomene sind Folge eines massiven Nachfrageüberhangs. Auch wenn 2015 mehr als 4 000 neue Wohnungen fertiggestellt wurden – Wohnraum ist und bleibt rar. Die Zahl der Kölner nimmt derweil weiter zu: Bis 2030 wird die Bevölkerung voraussichtlich um 100 000 auf 1,17 Millionen Einwohner anwachsen. „Pro Jahr benötigen wir aktuell 6 000 neue Wohnungen“, sagt Baudezernent Höing. Um dieses Ziel zu erfüllen, denkt er sogar über die Gründung neuer Quartiere vor den Toren der Stadt nach. So könnte auf Feldern im Kölner Norden der Stadtteil Kreuzfeld mit 3 000 Wohnungen entstehen – über 30 Jahre wurde der Plan immer wieder diskutiert und verworfen.

Bislang hat die Stadt 76 Baugebiete für 50 000 neue Einheiten identifiziert. Ein Teil der Grundstücke gehört ihr selbst – für viele Flächen müssen aber erst Erschließungs- und Bebauungspläne beschlossen werden. Oft lehnen die Bürger oder Bezirksvertretungen die Vorschläge ab. „Wenn wir bei jedem Bauprojekt von Anwohnern verklagt werden, wird es schwierig, überhaupt etwas zu bauen“, klagt Christiane Jäger, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung in der Kölner Verwaltung.

Das gilt auch für das Thema Verkehrswege. „Um Viertel wie Rondorf oder Zündorf im Süden weiterzuentwickeln, brauchen wir eine Bahnanbindung“, sagt Höing. Zudem müssen bestehende Strecken wie die Ost-West-Achse über die Deutzer Brücke, Heumarkt und Rudolfplatz ausgebaut werden. Bei Anwohnern treffen solche Pläne mitunter auf wenig Verständnis. „Teils muss die Infrastruktur über juristi-

sche Schlachten entwickelt werden“, so Höing. Den Visionär schreckt das nicht: „Wir haben gute Pläne, tolle Standorte und arbeiten daran, die Stadt zum Guten zu verändern. In zehn Jahren sind viele der Projekte fertig.“ Und vielleicht sind darunter auch ein paar neue Leuchttürme.

NIPPES

Nirgendwo sonst in Köln drehen sich so viele Kräne wie auf dem Gelände der früheren Gummifabrik Clouth. Auf der Fläche von 15 Fußballplätzen entsteht seit drei Jahren ein neues Viertel. Während das Areal am Johannes-Giesberts-Park fast komplett bebaut ist und 500 Menschen beherbergt, entstehen an der Kautschukstraße und Am Walzwerk neue Blocks. 400 Wohnungen sollen 2017 fertig werden. Wenn Ende 2019 das Gelände bebaut ist, finden dort 3 000 Menschen ein Zuhause.

Käufer zahlen in Nippes durchschnittlich 4 600 Euro pro Quadratmeter – deutlich mehr als für Bestandswohnungen. Das Großprojekt zieht jedoch auch deren Preise mit nach oben: Rund 3 500 Euro kostet der Quadratmeter, ein Anstieg von 20 Prozent zum Vorjahr. Moderater entwickeln sich die Mietpreise: Sie stiegen im Schnitt zuletzt um vier bis fünf Prozent. Neue Wohnungen kosten 12,80 Euro pro Quadratmeter, Bestandsobjekte 10,50 Euro.

EHRENFELD

Gastroszene, Partylocations, Verkehrsanbindung – mit der Note 1,5 schneidet das Quartier unter Studenten am besten von allen Stadtteilen ab. In den letzten Jahren hat sich Ehrenfeld von einer Schmutzgegend zum In-Viertel entwickelt. „Für viele macht die Multikulti-Mischung den Reiz des Viertels aus“, sagt Postbank-Makler Seeling.

Bestandsobjekte haben sich seit 2011 um 70 Prozent verteuert. Heute kostet ein Quadratmeter im Schnitt 3 400 Euro. Wer mieten möchte, zahlt



01 Nippes zählt zu den bezahlbaren Stadtteilen, doch wie lange noch?
02 Das „Clouth-Quartier“ treibt die Preise im Viertel inzwischen nach oben

11,80 Euro. Die Neubaupreise legten um rund 40 Prozent zu, ein Quadratmeter kostet etwa 4 200 Euro, Mieter müssen mit 12,80 Euro rechnen. Am Aufwärtstrend wird sich wenig ändern, obwohl viel geplant und gebaut wird. So sollen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld 450 Wohnungen entstehen. Wenn alles nach Plan läuft, startet dort die Immobiliengesellschaft Aurelis in diesem Jahr mit dem Bau des „Ehrenveedel“.

LINDENTHAL

Ein großer Teil des Stadtwalds liegt in Lindenthal oder grenzt zumindest an das Viertel an. Kein Wunder, dass es zu den teuersten Lagen zählt. →

Wer hier eine Bestandswohnung ergattert, zahlt im Schnitt 4 300 Euro pro Quadratmeter, für Neubauten sind sogar 6 000 Euro fällig. 2016 schossen die Preise bei älteren Objekten um 21,3 Prozent in die Höhe, bei Neubauten um 18,4 Prozent.

Relativ günstig wohnt es sich zur Miete. Mit 12,50 Euro pro Quadratmeter sind Bestandswohnungen in Lindenthal nicht teurer als vergleichbare Objekte in der City. Für Neubauten werden meist 15,35 Euro aufgerufen. Zwei Projekte am Lindenthalgürtel entwickelt WvM Immobilien: Unter der Hausnummer 28–30 entstehen 43 Wohnungen, Fertigstellung: 2019. Nahe der Dürener Straße (Nummer 100) werden 32 Wohnungen gebaut.

JUNKERSDORF

Es tut sich was im Westen: Auf dem früheren RTL-Gelände folgen auf



Deutschlands größtes Neubaugebiet befand sich bis 2015 in Widdersdorf. Auf 80 Hektar entstanden Häuser und Wohnungen für 3 500 Einwohner



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

die 150 Wohnungen in den „Klostergärten“ 137 weitere in den „Klosterhöfen“. Für die hochwertig ausgestatteten Einheiten zahlen die neuen Eigentümer zwischen 4 100 und 5 200 Euro pro Quadratmeter.

Im Schnitt kosten Neubauten in Junkersdorf 4 600 Euro pro Quadratmeter, Bestandsobjekte sind deutlich günstiger (2 800 Euro). Wer mieten möchte, zahlt pro Quadratmeter Neubau 13,40 Euro, Bestandswohnungen liegen knapp unter 11 Euro. Wegen der verkehrsgünstigen Lage – in 20 Minuten ist man mit der Stadtbahnlinie 1 in der Innenstadt – und dem hohen Freizeitwert dürften die Preise ihr hohes Niveau halten.

WIDDERSDORF

Den Traum vom eigenen Haus – in Widdersdorf haben ihn sich Hunderte erfüllt, und das zu vergleichsweise günstigen Preisen. Dort entstand ein riesiges Wohngebiet, vom Entwickler Amand „Prima Colonia“ genannt. Ein neues Haus kostet in der Gegend im Schnitt 3 600 Euro pro Quadratmeter, für Wohnungen werden um 2 800 Euro verlangt. Günstiger sind Bestandsobjekte: Käufer zahlen 2 600 Euro pro Quadratmeter. Mieter finden ab 7,50 Euro etwas im Bestand, eine Neubauwohnung kostet ab 10,20 Euro pro Quadratmeter.

Das Bevölkerungswachstum bringt die Infrastruktur ans Limit. Eine Anbindung an die Stadtbahnlinie 1 soll Abhilfe schaffen. Bis zur Umsetzung wird aber noch Zeit vergehen – was zum Problem für ein weiteres Projekt werden könnte: In Widdersdorf-Ost will Amand bis zu 2 800 Wohnungen bauen. Ob die Pläne umgesetzt werden, ist offen.

MÜLHEIM

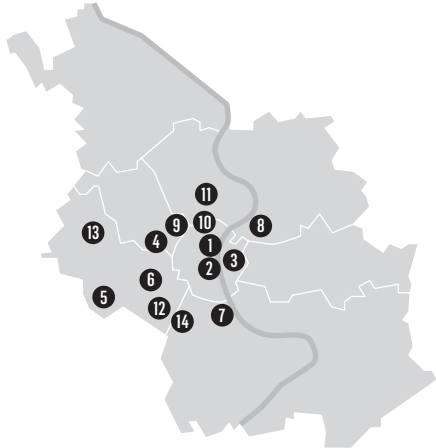
Eine ganz neue Klientel lernt den bevölkerungsreichsten Stadtteil Kölns kennen: die Besucher des Schauspielhauses. Für die Dauer der Sanierung des Theaters in der Innenstadt finden die Aufführungen im Mülheimer Depot statt. Seit ein paar Jahren spricht das eher raue Viertel verstärkt Kaufinteressenten an, was die Preise von Bestandswohnungen binnen fünf Jahren um etwa 70 Prozent ansteigen ließ – auf rund 2 500 Euro pro Quadratmeter. Neubauten haben sich um circa 40 Prozent verteuert auf 3 600 Euro. Kostspieliger wird es im Mülheimer Süden, wo bis zu 3 000 neue Einheiten geplant sind. Bereits im Bau ist der neue Opal-Turm direkt am Rhein. Auf 21 Etagen entstehen bis Ende 2018 rund 100 Mietwohnungen.

mer Depot statt. Seit ein paar Jahren spricht das eher raue Viertel verstärkt Kaufinteressenten an, was die Preise von Bestandswohnungen binnen fünf Jahren um etwa 70 Prozent ansteigen ließ – auf rund 2 500 Euro pro Quadratmeter. Neubauten haben sich um circa 40 Prozent verteuert auf 3 600 Euro. Kostspieliger wird es im Mülheimer Süden, wo bis zu 3 000 neue Einheiten geplant sind. Bereits im Bau ist der neue Opal-Turm direkt am Rhein. Auf 21 Etagen entstehen bis Ende 2018 rund 100 Mietwohnungen.



CAPITAL-URTEIL

Kurzfristig werden die Preise in Köln weiter anziehen, allerdings nicht mehr so rasant wie 2016. Bis eine nennenswerte Zahl neuer Wohnungen auf den Markt kommt und den Auftrieb dämpft, werden noch ein, zwei Jahre vergehen. Das Bevölkerungswachstum hält die Nachfrage hoch, wenngleich immer mehr vergeblich suchende Interessenten ins Umland abwandern.



STADTTEIL-VERGLEICH

Trendverstärker

Der Anstieg der Neubaupreise zieht in vielen Stadtteilen die Altbaupreise mit in die Höhe

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis in 1 000 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 Altstadt-Nord	k. A.	k. A.	2 400–6 300 4 400	4 500–7 100 5 800	9,90–14,90 2,8–5,0	12,50–19,40 3,3–3,4	→ ■■■■
2 Altstadt-Süd	237–609 447	↓ k. A.	2 100–5 600 3 900	3 800–5 700 4 600	9,70–16,00 3,4–5,5	11,10–15,00 3,2–3,5	→ ■■■■
3 Deutz	429–1 636 980	↑ k. A.	2 800–7 800 4 100	k. A.	7,90–13,50 2,1–3,4	k. A.	→ ■■■
4 Ehrenfeld	460–1 480 909	↑ k. A.	2 400–4 400 3 400	3 400–4 700 4 200	9,10–14,30 3,9–4,5	10,00–14,00 3,5–3,6	↑ ■■■■
5 Junkersdorf	445–1 615 938	↑ 815–1 378 1 082	1 700–4 400 2 800	3 800–5 500 4 600	8,90–12,60 3,4–6,2	12,00–14,50 3,2–3,8	↗ ■■■■
6 Lindenthal	749–3 210 1 694	↑ k. A.	3 000–5 500 4 300	5 000–7 500 6 000	9,80–15,00 3,2–3,9	12,30–21,20 3,0–3,4	↗ ■■■■
7 Marienburg	873–2 900 2 076	↑ k. A.	3 100–4 800 4 000	3 700–5 600 4 600	9,00–13,50 3,3–3,5	11,50–14,00 3,0–3,8	→ ■■■■
8 Mülheim	297–1 044 641	→ k. A.	1 700–3 200 2 500	2 500–4 400 3 600	7,80–11,80 4,4–5,5	10,60–13,00 3,6–5,1	→ ■■■■
9 Neuhrenfeld	542–1 580 1 003	↑ k. A.	1 400–3 900 2 700	k. A.	8,20–13,50 4,2–7,2	10,80–14,20 k. A.	↓ ■■■■
10 Neustadt-Nord	k. A.	k. A.	2 700–5 200 4 000	4 100–5 700 4 900	9,10–16,90 3,9–5,1	13,30–15,80 k. A.	↗ ■■■■
11 Nippes	485–1 374 844	↓ k. A.	2 300–5 300 3 500	4 200–4 900 4 600	9,00–13,50 3,1–4,7	11,40–13,80 3,3–3,4	→ ■■■■
12 Sülz	749–1 450 1 081	↓ 483–686 571	1 800–4 500 3 500	4 200–5 300 4 700	10,00–14,10 3,8–6,6	12,00–20,20 3,5–4,6	→ ■■■■
13 Widdersdorf	320–795 550	↑ 390–915 607	1 600–3 500 2 600	2 500–3 100 2 800	7,50–10,90 3,8–5,7	10,20–13,00 4,9–5,1	↑ ■■■■
14 Zollstock	k. A.	k. A.	1 800–3 800 2 800	3 600–4 300 4 000	8,80–17,00 5,4–5,8	10,50–20,00 3,5–5,6	↓ ■■■■

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 2017

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

FRANKFURT

MIETER-MIKADO

Wer sich bewegt, verliert viel Geld. Weshalb in Frankfurt kaum jemand umzieht, der nicht unbedingt muss. Das verknappt das Wohnungsangebot weiter

Der Westhafen war ab 2000 Frankfurts Prototyp für die Erschließung neuer Wohnquartiere am Wasser

TEXT: CHRISTIAN KIRCHNER

Der Vorstand des großen Finanzdienstleisters kriegt sich gar nicht mehr ein. Von seinem Büro unweit des Willy-Brandt-Platzes kann er direkt auf das 2015 eröffnete „Maintor“-Areal schauen: „Da können Sie zwischen den Häusern keiner flüchtenden Katze auf den Hintern hauen, so eng ist das bebaut“, ereifert sich der Manager. „Wer zahlt dafür 8 000 bis 12 000 Euro je Quadratmeter?“

Viele offenbar, denn sämtliche 200 Wohnungen sind verkauft. Die Entwicklung im „Maintor“-Areal ist symptomatisch für den Frankfurter Immobilienmarkt: Der von der Branche befürchtete und von Wohnungssuchenden erhoffte Rücksetzer – er kommt einfach nicht. Nicht bei den Kaufpreisen, die im Bestand 2016 um rund 14 Prozent zugelegt haben. Nicht bei den Mieten, die um rund fünf Prozent gestiegen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen – nicht zuletzt wegen der prosperierenden Wirtschaft am Main. Zurzeit fehlen in Frankfurt rund 36 000 Wohnungen, schätzt Jochen Möbert, Immobilienanalyst der Deutschen Bank, 6 000 mehr als 2014. Weil über viele Jahre jeweils nicht mehr als 3 000 neue Einheiten fertiggestellt wurden, „dürfte der Abbau des Nachfrageüberhangs einige Jahre dauern“.

Dass rasch deutlich mehr Wohnungen hinzukommen, ist unwahrscheinlich: Grundstücke sind knapp, Frankfurt baut schon jetzt an die Stadtgrenzen heran und muss sich mit Hemmnissen wie Einflugschneisen, mangelnden Schulplätzen und überlasteten Bussen und Bahnen herumschlagen.

Zwischen erster Idee und Spatenstich vergehen mitunter 15 Jahre – etwa bei der Konversion des „Four“ genannten Deutsche-Bank-Areals in der Innenstadt zu einem gemischten Wohn- und Büroquartier. Oder beim Bau des sogenannten Innovationsquartiers im Nordend mit rund 1 000 Wohnungen. Buchstäblich bis

zur letzten Minute zofften sich Stadt und Bürgerinitiativen, ehe die Bebauung von Grünflächen im Februar auf den Weg gebracht wurde.

Die Knappheit an Wohnraum wird sich in den kommenden Jahren wohl noch verschärfen, selbst wenn kein einziger Londer Banker nach einem Brexit seinen Wohnsitz von der Themse an den Main verlagert. Diese Verknappung trifft in erster Linie Selbstnutzer, aber auch Investoren. Für sie ist Frankfurt mittlerweile ebenfalls ein schwieriges Pflaster: Stadtweit beträgt die Anfangsmietrendite zwar im Schnitt noch fast vier Prozent brutto. In den beliebten citynahen Stadtteilen sind Angebote, die mehr als drei Prozent bringen, jedoch selten geworden. „Guten Gewissens kann man Kapitalanlegern den Kauf in der City nicht mehr empfehlen“, sagt Anna Burghardt von Burghardt Immobilien.

In Teilmärkten könnte der Preisauftrieb indes demnächst zum Stillstand kommen – zum Beispiel im Luxussegment. Die Marke von 10 000 Euro je Quadratmeter wurde bis vor drei Jahren nur im Westend und Holzhausenviertel überschritten. „Jetzt werden fünfstelligen Preise auch im Westhafen, in der Innenstadt und in den oberen Stockwerken der Wohntürme im Europaviertel gezahlt – ein Novum“, sagt David Schmitt von Engel & Völkers (E & V). Die Zahl der Transaktionen in diesem Segment ist allerdings rückläufig. Und fehlende Marktbreite ist, wie an der Börse, häufig ein frühes Signal für das Ende eines Trends.

Auch bei Immobilien unter 5 000 Euro pro Quadratmeter sinkt der Umsatz. Was möglicherweise am knappen Angebot liegt, aber auch daran, dass Käufer in dieser Preisregion zunehmend ins Umland ausweichen, wenn sie das Gefühl haben, keinen passenden Gegenwert zu erhalten. „Bei vielen Familien reift die Erkenntnis, dass sie innerhalb der Stadtgrenzen selbst mit einem Budget von 500 000 Euro Kompromisse bei



ANNA BURGHARDT
Burghardt Immobilien

„Guten Gewissens kann man Kapitalanlegern den Kauf in der City nicht mehr empfehlen“



In diesem Jahr beziehen die ersten Bewohner ihre Wohnungen im neuen Henninger Turm

Foto: Simon Koy, Alexander Eilender/metropol IMAGES Illustration: Jindrich Novotny

Größe, Stadtteil und Qualität machen müssen“, sagt ein Makler. Bereits 20 Kilometer vor den Toren der Stadt im Taunus oder Main-Kinzig-Kreis finden sie für diese Summe frei stehende Einfamilienhäuser.

Neben günstigeren Kaufpreisen bieten die Umlandgemeinden auch deutlich attraktivere Mietrenditen – in Eschborn, Mörfelden-Walldorf und Neu-Isenburg etwa von mehr als fünf Prozent. Eine Garantie für eine Wertsteigerung gibt es auch dort nicht, aber das Rückschlagpotenzial ist geringer – etwa für den Fall, dass die Zinsen wieder steigen.

NORDEND

In Frankfurts dichtest besiedeltem Stadtteil frotzeln sie gern über das „Mieter-Mikado“: Wer sich hier bewegt – oder bewegen muss, etwa weil er Nachwuchs bekommt –, hat verloren. Nach dem Umzug in einen schönen Gründerzeitbau muss er gut und gern 15 Euro Kaltmiete zahlen. Die Folge: Wer eine bezahlbare Wohnung hat, gibt sie nur noch im Notfall her.

Seit 2006 steigen die Mieten im Viertel ohne messbaren Rücksetzer. Bei den Kaufpreisen ist es nicht anders. Kaum eine Wohnung westlich der Friedberger Landstraße wechselt den Besitzer für weniger als 5 500 Euro pro Quadratmeter, im Osten ist es nur wenig billiger. Neubauten sind hier wie dort knapp und kosten um 8 800 Euro je Quadratmeter. Im März ist die Vermarktung von 66 Luxusneubauten auf dem Gelände des Diakonissenkrankenhauses nahe dem Holzhausenpark angelaufen. Mit rund 7 000 Euro je Quadratmeter gehen derzeit rund 230 Wohnungen in der Nordendstraße in den Verkauf, wo der Umbau des Marienkrankenhauses Platz schafft.

BAHNHOFSVIERTEL

Vor den bodentiefen Fenstern flackern die Blaulichter, und Dutzende Polizisten riegeeln einen Häuserblock ab – Razzia! Drinnen, im sternepre-



01



02

01 Das Bahnhofsviertel genießt in Frankfurt einen zweifelhaften Ruf. Das ändert sich nur langsam

02 Nahe der Europäischen Zentralbank sind im Ostend zahlreiche hochpreisige Wohnungen entstanden

mierten Restaurant Stanley Diamond, wird Entenbrust serviert. Im nach wie vor zwielichtigen und schmutzligen Bahnhofsviertel zieht punktuell der Schick ein: Lokale wie das Stanley Diamond, das Chez Ima und Hotels wie das 25 Hours oder Roomers setzen neue Marken.

Diese Entwicklung schlägt sich in den Immobilienpreisen nieder. In sanierten Altbauten entlang der auch nach Sonnenuntergang wie-

der begehbaren Achsen Kaiserstraße und Münchener Straße sind Preise von 6 000 Euro je Quadratmeter und Mieten von rund 14 Euro durchsetzbar. Für die wenigen Luxusobjekte werden sogar mehr als 20 Euro erzielt – je fünf Minuten Laufnähe zu den Bankentürmen oder zum Hauptbahnhof ist gut verdienenden Wochenendpendlern etwas wert.

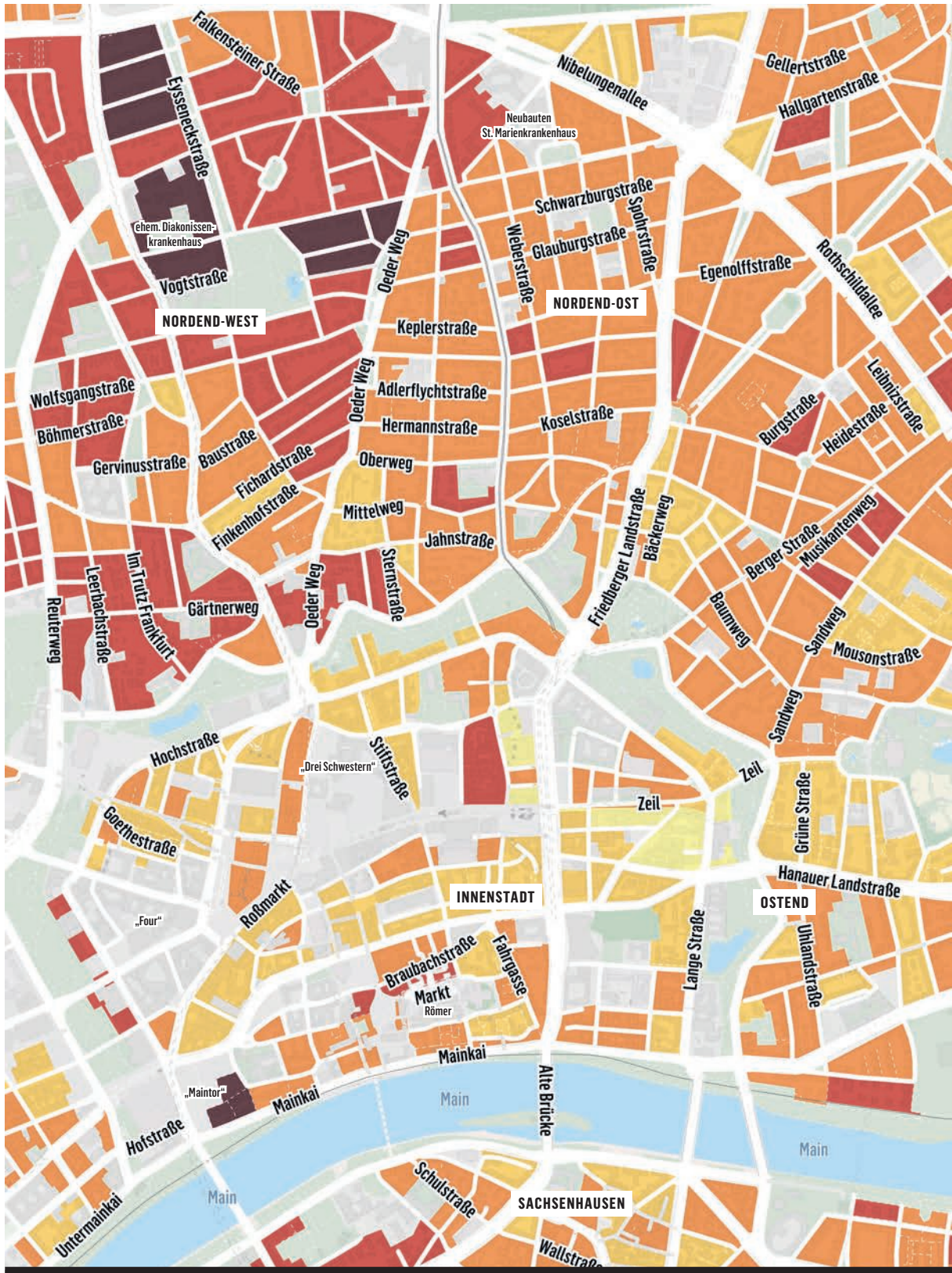
Makler sind optimistisch, dass das Quartier aufsteigt. Schließlich sei es umgeben von Gebieten mit kletternden Preisen: Westend, Westhafen oder Gutleutviertel. Für sie ist kaum vorstellbar, dass dieser Trend in Sachen Mieten und Kaufpreisen das Bahnhofsviertel ausspart.

OSTEND

Ende 2014 bezog die Europäische Zentralbank (EZB) ihren neuen Turm auf dem Gelände der ehemaligen Großmarkthalle. Dass zahlungskräftige Notenbankler das ehemalige Arbeiterviertel auch als Wohnort wählen, galt als sicher. Eine Fehleinschätzung! Die EZB-Mitarbeiter leben heute dort, wo auch andere Gutverdiener bevorzugt wohnen: im Westend, in Sachsenhausen, im Nordend oder auf der grünen Wiese.

Kräftig gestiegen sind die Preise im Ostend seither trotzdem: Mieten für Neubauten kletterten um 30 Prozent, für ältere Wohnungen um 20 Prozent. Neuvermietungen unter 13 Euro sind eine Rarität. Bei Bestandsimmobilien können Verkäufer rund 4 700 Euro je Quadratmeter verlangen, bei Neubauten 5 500 Euro – obwohl der Lärm von Hanauer Landstraße und Bahntrasse schwer zu überhören ist.

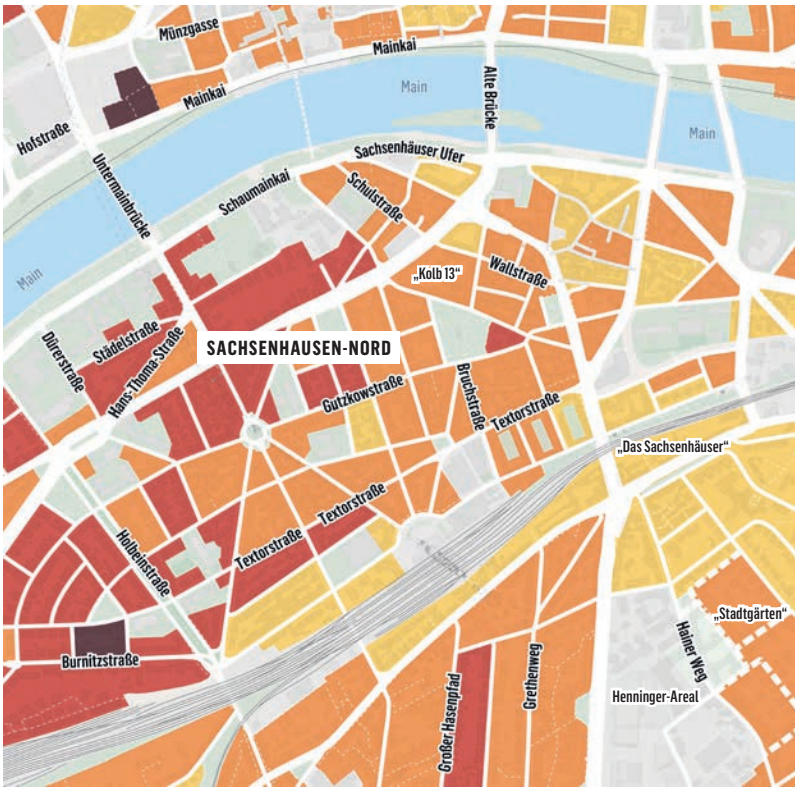
Der größte Trumpf der früheren Arbeitergegend: Sie bietet Flächen für Neubauprojekte, etwa in der Ferdinand-Happ-Straße, am Osthafenplatz oder am Danziger Platz. Liegen Objekte nicht an der Oskar-von-Miller-Straße oder im nördlichen Ostend, raten Makler zur Vorsicht, da die Mieten zuletzt nicht annähernd mit den Kaufpreisen →



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 145

Fotos: Ullstein Bild, Thomas Koculak; Karte: itb Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



Schritt gehalten haben. „Im Ostend kaufen viele nicht aus Überzeugung, sondern aus Mangel an Alternativen“, beobachtet David Schmitt von E & V. Bei einer Marktkorrektur könnte das Interesse schnell erlahmen.

SACHSENHAUSEN

Das Viertel südlich des Mains ist der VW Golf unter den Frankfurter Stadtteilen: Es gibt bessere, es gibt schlechtere, aber man macht wenig falsch damit. Im Norden, südlich des Holbeinstegs und rund um den Schweizer Platz, ist es oft teurer, im fluglärmgeplagten Süden etwas billiger – der Markt gibt für jedes Budget etwas her. Unsanierte Bauten aus den 60er- und 70er-Jahren sind noch zu Preisen unter 3 000 Euro je Quadratmeter zu haben.

Den Käufermarkt dominieren indes der inzwischen verkaufte und in diesem Jahr bezugsfertige Henninger Turm sowie die benachbarten, im Bau befindlichen „Stadtgärten“, wo Preise zwischen 5 500 und 7 000 Euro je Quadratmeter gezahlt wurden. Mietrenditen von rund vier Prozent werden zwar von Gegenden am Stadtrand getoppt, übertreffen aber die innenstadtnahen Trendviertel Westend, Nordend, Bockenheim. Das begrenzt das Rückschlagpotenzial bei einem Wiederverkauf etwas – wie beim VW Golf eben.

WESTEND

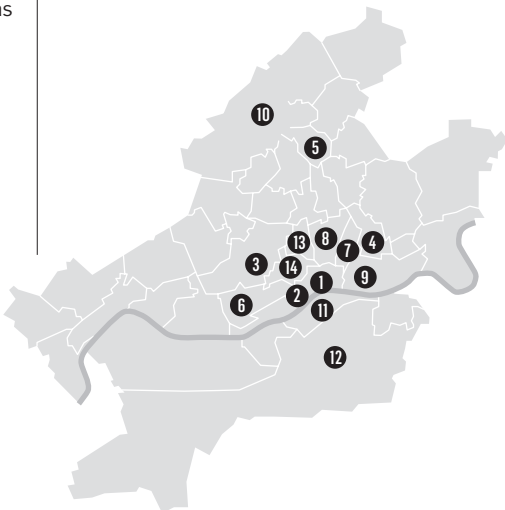
Frankfurt, Liebigstraße: Rund 40 Interessenten schieben durch die sanierte Altbauwohnung im ersten Stock. 90 Quadratmeter, neues Parkett und Fliesen. Und das Ganze für 1 000 Euro Kaltmiete! Pärchen zücken Bewerbungsmappen, Maßanzugträger winken mit Visitenkarten. Doch der Makler hat für die meisten schlechte Nachrichten: Die Wohnung soll auf Wunsch der Inhaberin an eine Familie mit Kindern vermietet werden. „Der Dame tun die Familien leid, die unter den hohen Mieten leiden.“ Die Wohnung wäre sie auch

für 1 700 Euro Kaltmiete losgeworden – 17 Euro Bestandsmiete für einen netten Altbau, 20 Euro und mehr für einen Neubau sind im Westend üblich. Käufer von Bestandswohnungen zahlen im Schnitt 6 500 Euro pro Quadratmeter. Im Top-Segment bleibt das Viertel, neben dem Holzhausenviertel im benachbarten Nordend, der Goldstandard für Eigentumswohnungen. Das belegt auch der Rekordpreis, der jüngst für ein Penthouse in der Unterlindau gezahlt wurde: 18 000 Euro pro Quadratmeter.



CAPITAL-URTEIL

Anhaltend starker Zuzug und eine hohe Wirtschaftskraft treffen auf ein knappes und nur langsam wachsendes Angebot an Wohnraum – das sollte Frankfurts Immobilienmarkt noch über Jahre stützen. Selbstnutzer sollten besser auf bewährte Viertel setzen, statt Panikkäufe im Europaviertel oder im Ostend zu tätigen. Für Kapitalanleger, die auf eine auskömmliche Mietrendite setzen, empfiehlt es sich, ins Umland auszuweichen.



STADTTEIL-VERGLEICH

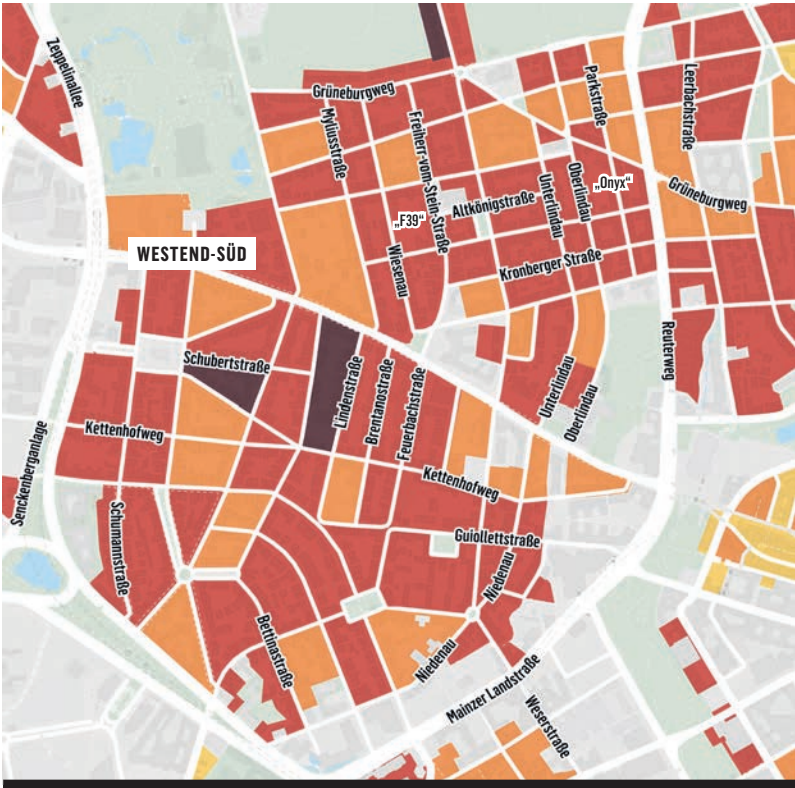
Keine Experimente

In „neu entdeckten“ Vierteln explodieren die Preise. Es wachsen Zweifel, dass dieser Trend anhält

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Altstadt	265–2100 869	k. A.	4 000–6 900 5 300	5 600–8 800 7 400	10,30–18,90 3,1–3,3	16,90–24,90 3,4–3,6	→
2 Bahnhofsviertel	k. A.	k. A.	3 800–7 000 6 400	4 200–7 200 5 700	9,40–22,50 3,0–3,9	12,90–28,30 3,7–4,7	→
3 Bockenheim	395–3 495 1 590	k. A.	2 700–5 800 4 300	3 900–6 600 5 300	10,00–16,50 3,4–4,5	12,00–17,50 3,2–3,7	→
4 Bornheim	511–1 734 1 324	k. A.	3 100–5 800 4 600	5 500–7 200 6 500	10,20–16,70 3,5–4,0	10,60–18,40 2,3–3,1	→
5 Frankfurter Berg	332–552 487	k. A.	1 200–3 500 2 000	4 000–4 200 4 100	7,60–11,70 4,0–7,5	10,50–12,30 3,2–3,5	→
6 Gallus	210–1 139 507	485–990 781	2 100–4 700 3 500	3 800–8 600 5 900	9,60–15,80 4,0–5,5	11,60–16,50 2,3–3,7	→
7 Nordend-Ost	659–1 250 1 143	k. A.	3 400–6 500 5 000	5 400–7 500 6 600	11,20–18,60 3,4–3,9	12,70–17,10 2,7–2,8	→
8 Nordend-West	1 010–4 380 2 573	k. A.	3 900–7 600 5 500	7 700–9 500 8 800	10,80–18,30 2,9–3,3	12,20–26,30 1,9–3,3	→
9 Ostend	k. A.	k. A.	3 400–6 200 4 700	4 500–7 000 5 500	10,10–18,00 3,5–3,6	14,50–20,20 3,5–3,8	→
10 Riedberg	493–1 042 681	479–939 781	2 400–4 700 3 600	3 400–4 600 4 000	8,90–15,00 3,8–4,4	11,80–15,10 4,0–4,1	→
11 Sachsenhausen-Nord	388–1 380 903	k. A.	2 100–6 300 3 900	3 900–6 400 5 200	10,20–16,90 3,2–6,0	13,60–19,50 3,7–4,2	→
12 Sachsenhausen-Süd	545–4 250 2 144	k. A.	2 900–7 800 5 200	4 300–5 900 5 300	10,50–18,00 2,8–4,3	13,60–18,20 3,7–3,8	→
13 Westend-Nord	k. A.	k. A.	4 300–9 100 6 300	6 300–10 000 8 000	12,10–20,00 2,6–3,4	14,00–25,70 2,7–3,1	→
14 Westend-Süd	955–3 290 2 298	748–2 404 1 714	3 900–9 700 6 800	6 000–11 200 8 500	9,50–21,20 2,6–3,8	17,70–25,00 2,7–3,5	→

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 2017

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



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

In Stuttgart wird auf 423 Hektar Wein angebaut – mit Blick aufs Zentrum unten im Kessel



STUTTGART

STUTTGART 27

Die Landeshauptstadt wird zum Opfer ihres Erfolgs: Wer eine neue Bleibe sucht, zahlt Jahr für Jahr mehr. Viele Hoffnungen ruhen auf einer neuen Bauausstellung

TEXT: FRANK BANTLE

Eine bunte Truppe hat sich zusammengefunden, um der Stuttgarter Städteplanung neuen Schub zu geben: Mehr als 500 Vertreter aus Politik, Bauwirtschaft, Architektur und Kunst wollen die Internationale Bauausstellung (IBA) 2027 am Neckar ausrichten. Anders als etwa bei der IBA Emscher Park in den 90er-Jahren müssen sich die Wegbereiter im Südwesten nicht mit Problemen wie Schrumpfung oder Deindustrialisierung herumschlagen. Ihnen geht es laut Memorandum um „den

zukunftsweisenden Umbau und die Weiterentwicklung einer prosperierenden Industriestruktur“.

Dazu gehört eine intensivere Zusammenarbeit mit dem Umland. Die ist schon deshalb nötig, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In Stuttgart sind kaum mehr größere Flächen für neue Häuser vorhanden, ausgenommen bereits projektierte Vorhaben wie die am Neckarpark oder im Rosensteinviertel.

Noch steigen die Preise für Wohneigentum in der Landeshaupt-

stadt rasant, wie der jüngste Bericht des städtischen Gutachterausschusses zeigt. Bestandsimmobilien kosteten demnach Ende 2016 bis zu 15 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Im Mittel mussten Käufer fast 3 200 Euro pro Quadratmeter aufbringen, in Einzelfällen lag der Preis sogar bei 10 000 Euro.

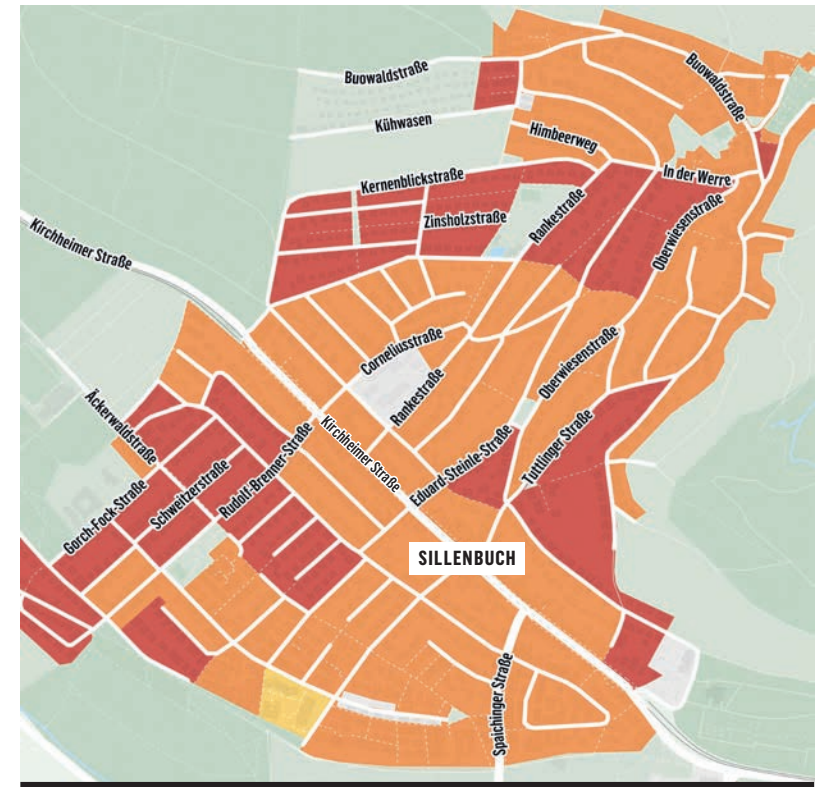
Was für ein Unterschied zu 2011! Damals waren noch mehr als 20 Prozent der Bestandsobjekte für weniger als 1 500 Euro pro Quadratmeter zu haben – aktuell sind es

nur noch drei Prozent. Manche Projekte bewegen sich preislich indes in ganz anderen Sphären: Die Bietheimer Wohnbau, ein bekannter Bauträger aus der Region, hat sich an der viel befahrenen Haußmannstraße in Halbhöhenlage ein Filetgrundstück gesichert. Dort baut das Unternehmen exklusive Etagenwohnungen. Eine Dreizimmereinheit in den „Haussmann Homes“ wird für 444 444 Euro zum Kauf angeboten – macht 6 000 Euro für jeden der 74 Quadratmeter.

Nach oben geht es auch bei den Mieten. Sie liegen in Degerloch bei Neubauten im Mittel um 16,30 Euro pro Quadratmeter, bei Altbauten um 14,60 Euro. Der Westen ist mit 15,60 Euro (Altbau) beziehungsweise 13,10 Euro (Neubau) kaum günstiger. Wer sich unter Maklern und Wohnungssuchenden umhört, erfährt immer wieder von Angeboten wie einer renovierungsbedürftigen Zweizimmerwohnung mit 55 Quadratmetern, für die 700 Euro kalt aufgerufen werden.

Ist das die berühmte Blase, über die vor allem Wohnungssuchende jetzt immer öfter reden? Marc Sademach hält das für abwegig: „Welche Blase? Wer eine Immobilie in Stuttgart für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage kauft und auf eine nachhaltige Vermietbarkeit achtet, kann nicht viel falsch machen“, sagt der Makler. Er verweist auf eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln, die Stuttgart bescheinigt, nach Berlin den wenigsten Wohnraum in Deutschland zu schaffen: gerade einmal 27 Prozent des Bedarfs. Selbst wenn die von der Stadt angepeilten 1 800 Wohneinheiten jährlich fertiggestellt würden, wäre die Nachfrage nur zu knapp 35 Prozent gedeckt. Die Angebotslücke wird also auf längere Sicht erhalten bleiben.

Und so gibt es in Stuttgart weiterhin hochzufriedene Eigentümer, einige glückliche Neustarter und viele frustrierte Interessenten, die vergebens nach ihrem Traumobjekt suchen.



Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 149

Ob die IBA etwas daran ändern würde? Die erste Bauausstellung in Stuttgart dient als leuchtendes Vorbild: 1927 entstanden am Killesberg 21 Musterhäuser, unter anderem von Le Corbusier, Walter Gropius oder Mies van der Rohe. Die Weißenhofsiedlung gilt heute als eine der bedeutendsten Architektursiedlungen der Neuzeit. Den Planern ging es um helle, zeitlose Architektur – aber auch um bezahlbaren Wohnraum durch rationelle Baumethoden. Vielleicht setzt Stuttgart 100 Jahre später wieder ein Zeichen.

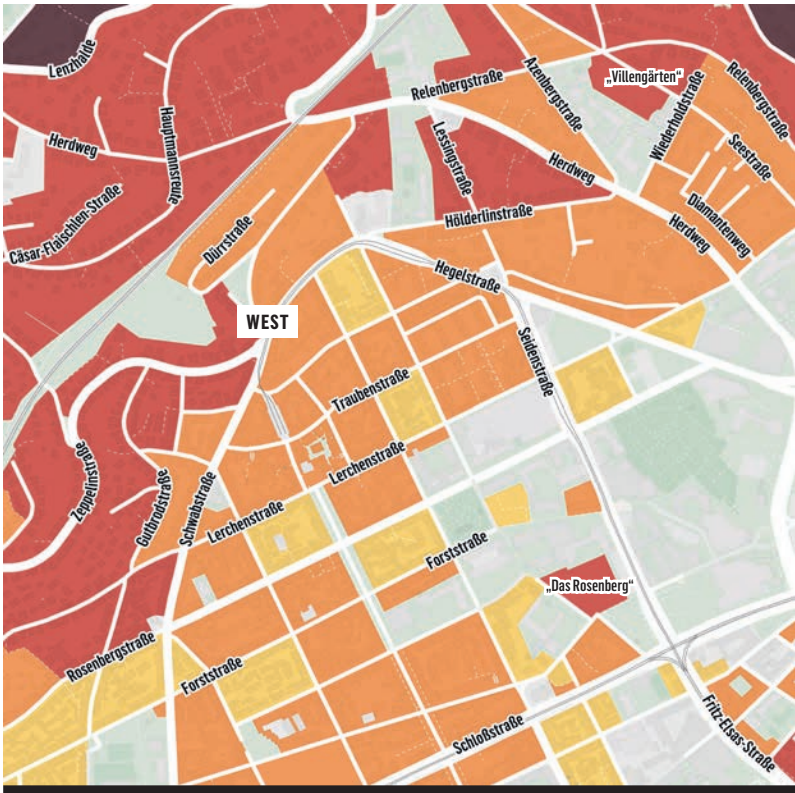
BIRKACH

Das Quartier ist gefragter denn je. Bestandsobjekte kosteten zuletzt im Mittel gut 4 500 Euro, mehr als dreimal so viel wie noch 2011. Wer so eine Wohnung mietet, muss durchschnittlich 11,40 Euro pro Quadratmeter einkalkulieren. Erstaunlich →

01 Am Diakonissenplatz in West sind kürzlich 50 Wohnungen fertiggestellt worden

02 Die Weißenhofsiedlung setzte in den 20er-Jahren neue Maßstäbe





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

für einen Stadtteil, der bis vor 40 Jahren noch dörflich geprägt war. Immerhin liegt er auf den Fildern, rund zehn Kilometer von der City entfernt.

Der Reiz erschließt sich spätestens, wenn unten im Kessel Feinstaubalarm ausgegeben wird. Neben frischer Luft, Wiesen und Wäldern zählen die gute Anbindung an die Stadt, die Nähe zu Flughafen und Autobahnen zu den Vorzügen Birkachs. Geschäfte, Schulen und Freizeitangebote gibt es vor Ort oder in den Nachbarquartieren Degerloch und Sillenbuch. Der Campus der Uni Hohenheim grenzt direkt ans Viertel. Wer den Botanischen Garten besucht oder bei Sternekoch Frank Oehler auf der Terrasse der Speise-meisterei einen Kaffee trinkt, weiß die Gegend umso mehr zu schätzen. Derzeit werden in Birkach nur Bestandsobjekte zum Verkauf angeboten – und selbst die sind rar.

Sillenbuch ist geprägt von älteren Einfamilienhäusern wie diesem Objekt an der Tuttlinger Straße



GABLENBERG

In der Klingenstraße wurde vor wenigen Wochen ein größerer Mehrfamilienkomplex bezogen – es war so ziemlich die letzte größere Fläche im Viertel, die für Wohnbebauung genutzt werden konnte. Zuvor war hier eine Tankstelle mit Autowerkstatt ansässig. Wohnungssuchende halten in Gablenberg allerdings primär nach Bestandsobjekten Ausschau. Einen Kompromiss bieten ausgebaut Dachetagen, wie sie zum Beispiel in den Altbauten rund um die Gablenberger Hauptstraße ab und zu in den Verkauf kommen – zu Preisen zwischen 3 500 und 4 500 Euro pro Quadratmeter. Teile von Gablenberg befinden sich in Hanglage unterhalb des Buchwalds und des Edelwohngebiets Gänsheide. Hier gilt die alte Regel: Je höher, desto teurer.

An ihrem Viertel schätzen die Einheimischen besonders die Buslinie 42, die sie in sechs Minuten in die City bringt, das Traditionslokal Hasen und den Pub Alte Schule, der als offizielle VfB-Kneipe Fußballfans von weither anlockt. Wer mag, kann von Gablenberg aus in 20 Minuten gemütlich ins Stadion laufen.

SILLENBUCH

„Hier Immobilien zu besitzen ist das höchste der Gefühle“, sagt Stephan Scheibe vom Maklerhaus Dr. Lübke & Kelber über Sillenbuch, jenen Höhenstadtteil unweit des Fernsehturms, in dem schon lange altes Geld und junge Besserverdiener residieren. Der Quadratmeterpreis beim Kauf eines Bestandsobjekts hat sich laut iib-Institut bei durchschnittlich rund 3 900 Euro eingependelt. Bei älteren Einfamilienhäusern mit Garten, von denen es hier noch viele gibt, werden 4 500 bis 5 000 Euro aufgerufen. Wer eine neue Wohnung mietet, sollte 12 bis 15 Euro pro Quadratmeter bezahlen können.

Mit der Stadtbahnlinie U7 gelangen die Bewohner schnell in die City oder zum nahen Sportgebiet Waldau. Von hier kann man auch

zu kleinen oder großen Radtouren auf die Filder starten. Als charmante Besonderheiten bietet das Viertel ein altes „Kommunisten-Waldheim“, den Eichenhain-Park mit Schafen und das „Bädle“, ein kleines Freibad ganz wie früher.

WEST

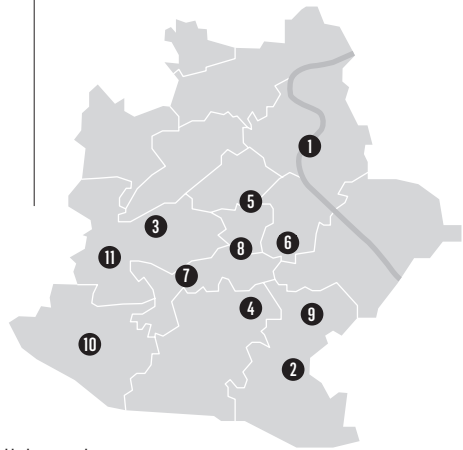
„Der Westen“ ist eines der beliebtesten und vielfältigsten Wohngebiete Stuttgarts. Er bietet Altbau-Ecken, etwa beim Feuersee (3 900 Euro pro Quadratmeter) oder rund um den Hölderlinplatz (ein bisschen günstiger), aber auch Halbhöhenlagen mit Stadtsicht oder die Beletage am Kräherwald. Hier werden im Schnitt gut 6 500 Euro pro Quadratmeter für äl-

tere Villen oder Mehrfamilienhäuser aufgerufen – Mieter zahlen 13 bis 16 Euro pro Quadratmeter.

An der Grenze zum Bezirk Mitte entstehen zurzeit größere Wohneinheiten: im Quartier „Das Rosenberg“ neun Stadthäuser (186 Wohnungen mit 44 bis 270 Quadratmetern), im „Villengarten“ am Herdweg 115 exklusive Wohnungen und auf dem Gelände des Olgahospitals an der Bismarckstraße auf fast 30 000 Quadratmetern Geschossfläche verschiedene Wohngebäude, die 2018 bezugsfertig sein sollen. Bereits eingezogen sind die Bewohner von 50 Niedrigenergie-Wohnungen am Diakonissenplatz. Viele von ihnen erleben 2017 ihren ersten Sommer im „Stuttgarter Kessel“.

CAPITAL-URTEIL

Stuttgarts Wirtschaft geht es weiter blendend, was sich in Gehältern niederschlägt, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegen. Ingenieure wie Handwerker strömen nach Stuttgart – und alle suchen Wohnraum. Wer abseits der klassischen Viertel sucht, sollte die Fildergemeinden beim Flughafen und die Neckarvororte ins Auge fassen.



STADTTEIL-VERGLEICH

Sicherheit statt Rendite

Wem hohe Mieteinnahmen nicht so wichtig sind, der kann als Anleger in Stuttgart glücklich werden

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*
	Kaufpreis in 1 000 Euro		Kaufpreis pro m² in Euro		pro m² in Euro		
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Bad Cannstatt	396–1690 808	↑ k. A.	1 800–3 700 2800	↑ 3 700–5 200 4 300	8,50–13,20 4,3–5,6	↗ 9,50–15,50 3,1–3,6	★★★★
2 Birkach	449–1400 987	→ k. A.	3600–5200 4500	→ 5400–6400 5900	9,40–15,00 3,2–3,5	↑ k. A.	★★★★
3 Botnang	k. A.	k. A.	2400–4400 3300	→ 5200–5700 5300	9,30–13,10 3,6–4,7	↘ k. A.	★★★★
4 Degerloch	443–1390 904	↓ k. A.	2800–5400 4000	↘ k. A.	9,90–22,20 4,2–4,9	↑ 13,80–20,50 k. A.	★★★★
5 Europaviertel	k. A.	k. A.	k. A.	5900–13500 10700	→ 11,00–12,70 k. A.	→ 13,40–16,50 1,5–2,7	★★
6 Gablenberg	k. A.	k. A.	2400–4700 3500	↑ 3800–4900 4300	9,40–13,60 3,5–4,6	→ k. A.	★★★★
7 Heslach	k. A.	k. A.	2200–4300 3400	↑ 4000–5400 5300	5,60–14,70 3,0–4,1	→ 11,60–16,80 3,4–3,7	★★★★
8 Heusteigviertel	k. A.	k. A.	1900–5200 3600	↑ k. A.	5,20–17,50 2,3–4,0	↑ k. A.	★★★
9 Sillenbuch	579–1550 1010	↑ k. A.	3000–4600 3900	↗ 4600–7100 6100	9,40–15,10 3,7–3,9	↑ 12,10–15,50 2,6–3,1	★★★★
10 Vaihingen	381–1038 659	↗ 589–1938 1001	2500–4500 3600	↑ 4100–6400 5100	9,30–15,90 4,2–4,5	→ 10,80–15,80 3,0–3,2	★★★★
11 West	600–1490 853	↓ k. A.	2200–5900 3900	↑ 3900–7600 5800	9,70–17,00 3,5–5,3	↑ 14,40–18,40 2,9–4,4	★★★★

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 2017

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

BURGSTURM

Der Boom hat Nürnberg spät erfasst, aber gewaltig. In keiner vergleichbaren Stadt steigen die Immobilienpreise schneller. Das setzt Kaufwillige unter Druck

TEXT: NADINE OBERHUBER

Für Makler Peter Hegerich ist Nürnberg „die schöne heile Welt“. Eine Dreizimmerwohnung kostet hier die Hälfte dessen, was in München fällig würde, wo Hegerichs Unternehmen ebenfalls tätig ist. Neubauten sind für 4 000 Euro pro Quadratmeter zu haben. Doch viele Nürnberger stöhnen: Die Stadt sei viel zu teuer geworden, denn vor ein paar Jahren waren es noch 3 000 Euro.

In keiner Stadt mit etwa 500 000 Einwohnern stiegen die

Preise zuletzt schneller als in Nürnberg. Frei stehende Einfamilienhäuser in besten Lagen kosten mittlerweile an die 800 000 Euro, selbst in einfachen Lagen zahlt man beinahe 400 000 Euro. Und fast alle Experten sagen, die Kaufpreise werden noch zwei, drei Jahre weiter zulegen.

Nürnbergs Bevölkerung wächst schneller, als neue Wohnungen gebaut werden. Rund 7 000 Bewohner zogen zuletzt jährlich hierher – weil es viel Arbeit gibt bei

Konzernen wie Bosch oder Siemens, bei Puma oder Adidas, bei Finanzdienstleistern oder Medizintechnikfirmen. Neben Selbstnutzern drängen zurzeit zahlreiche Privatanleger und Investoren nach Nürnberg, beobachtet Makler Hegerich. „Der Markt ist hier noch deutlich attraktiver als München.“

Die Stadt kämpft gegen den Wohnraummangel an. Doch Freiflächen hat sie kaum mehr zu bieten, und bis die letzten Industriebrachen

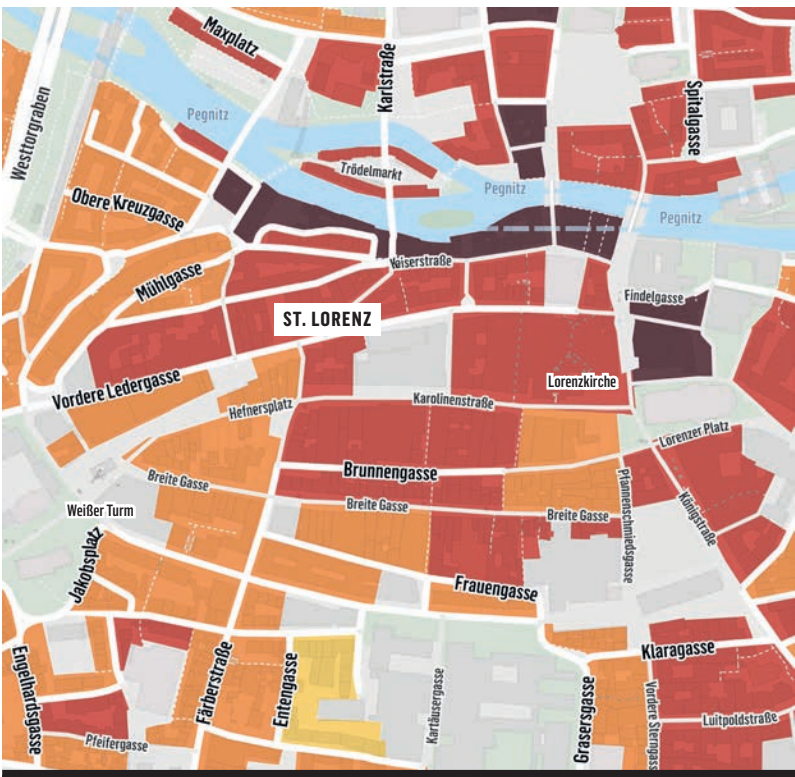
zu Bauland werden, wird es dauern. Gerade junge Familien fragen sich nun, ob sie sich die 500 000 Euro für ein Reihenhaus noch leisten können – oder ob sie ins Umland abwandern müssen. In der Marienvorstadt und in Tafelhof haben sich die Preise seit 2011 fast verdreifacht. Nürnbergweit betrug die Teuerungsrate 76 Prozent. Ein Quadratmeter Wohnraum kostet in älteren Häusern mittlerweile rund 2 500 Euro, im Neubau sind im Schnitt 4 200 Euro fällig. Das ist vielen Kaufwilligen zu viel. Viele Makler merken bereits, dass sich der Preisauftrieb abschwächt und Käufer bei der Wohnungsgröße Abstriche machen, weil ihr finanzielles Limit erreicht ist. Viele nehmen eine mittelmäßige Ausstattung oder ältere Bausubstanz in Kauf, um überhaupt an eine Immobilie zu kommen.

Drei Zimmer sollten es in der Regel jedoch schon sein. Der Trend zu kleinen Apartments, wie er etwa in München zu beobachten sei, gehe bislang an Nürnberg vorbei, sagt Makler Samy Daoud von Remax Immolounge. In der Landeshauptstadt könnten sich viele Normalverdiener nicht mehr als ein oder zwei Zimmer leisten. In Nürnberg würden Miniwohnungen höchstens von Anlegern gekauft, die schnell mal 100 000 Euro unterbringen wollen.

Was neu gebaut wird, erfüllt durchweg gehobene Ansprüche und liegt oft in den begehrten Lagen im Norden. „Es wächst nichts Günstiges nach“, kritisiert der Mieterbund. Bei manchen Verkäufern führt das zu überzogenen Preisvorstellungen. „Sie glauben, dass ihre Immobilie viel mehr wert ist, als der Markt hergibt“, sagt Daoud. Auch Andrea Turowski, Maklerin bei von Poll Immobilien, beobachtet, „dass die Erwartungen öfter auseinanderdriften“. Entsprechend länger dauere es, bis ein Objekt schließlich verkauft sei.

ST. LORENZ/ALTSTADT

In der Altstadt wollen alle gern wohnen – der Stadtkern mit seinen vielen



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 152

mittelalterlichen Bauten hat schließlich Charme. Dafür kostet der Quadratmeter Eigentum im Bestand hier um 2 800 Euro, in der Fußgängerzone bisweilen noch mehr. Wohnungen in sanierten Altbauten werden für rund 350 000 Euro angeboten, dafür gibt es eine 100-Quadratmeter-Etage. Dreizimmerwohnungen mit 75 Quadratmetern kosten rund 260 000 Euro. Neu gebaut wird im alten Kern nur wenig – weil es keine Flächen mehr gibt. Die Nürnberger Stadtverwaltung geht davon aus, dass in zehn Jahren 500 Menschen weniger in der Altstadt wohnen werden, weil viele in günstigere Gegenden abwandern.

ERLENSTEGEN

Nördlich der Pegnitz liegen die besonders beliebten Wohnviertel, und darunter gilt Erlenstegen als das teuerste. Neubauprojekte wie die „Nordstadtgärten“ oder die „Mariensuiten“ haben mit Preisen von rund →



Das Postkartenidyll des Albrecht-Dürer-Platzes prägt Nürnbergs Image als attraktive Wohnstadt



01 Gostenhof hat einen Ruf als Szeneviertel – mit vielen Kneipen und Künstlerateliers in alten Gebäuden

02 Mit Projekten wie den „Sebalder Höfen“ wurden zuletzt vereinzelte Industrieflächen in der Altstadt für Wohnzwecke umgenutzt

4 600 Euro je Quadratmeter den Auftrieb beschleunigt. Der Rest des Markts bleibt davon nicht unbeeinflusst: Die Bestandspreise liegen um 3 000 Euro, die Mieten bei Neuverträgen betragen 8,20 bis 12,90 Euro pro Quadratmeter.

GÄRTEN HINTER DER VESTE

Wer im Viertel Gärten hinter der Veste eine Immobilie verkaufen will, muss bloß den Ausblick auf die Burg fotografieren – schon zieht das Objekt auf den Portalen Hunderte Klicks auf sich. Der Stadtteil gilt als architektonisch schönsten Viertel: Die Straßen sind gesäumt von vielen Altbauten, die besonders eine bürgerliche Klientel mittleren Alters anlocken. Die Jungen und Hippen können sich das Viertel kaum leisten: Im Schnitt kosten Objekte älterer Baujahre zwar vergleichsweise moderate 2 500 Euro pro Quadratmeter.

Das Angebot konzentriert sich zurzeit jedoch auf Neubauwohnungen für mindestens 4 400 Euro pro Quadratmeter. Neumieten liegen bei bis zu 12,50 Euro.

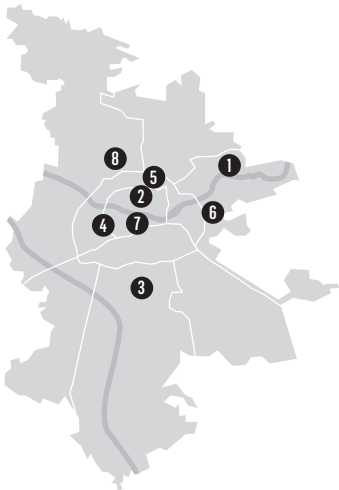
GOSTENHOF

Vor einigen Jahren nannte man ihn noch die „Nürnberger Bronx“, heute ist der Gostenhof ein gefragtes Szeneviertel mit vielen alternativen Kneipen und Künstlerateliers. Lebenskünstler darf man aber nicht sein, wenn man hier eine Wohnung sucht. Mit Preisen von 2 200 Euro pro Quadratmeter für Gebrauchtimmobilien zählt das Viertel zwar zu den günstigeren Gegenden, doch das Niveau hat zuletzt stark angezogen. Für kleinere Häuser muss man hier im Mittel 340 000 Euro hinlegen. Neubauwohnungen kosten im Schnitt 3 900 Euro, im Bauprojekt „Go3“ werden sogar gut 5 000 Euro aufgerufen.



CAPITAL-URTEIL

Für Selbstnutzer wird es langsam eng in Nürnberg – zumal die Einkommen längst nicht so stark zulegen wie die Kaufpreise. Für Kapitalanleger sind derzeit vergleichsweise üppige vier bis fünf Prozent Rendite drin. Nürnberg hat voraussichtlich noch einige Jahre mit Preissteigerungen vor sich, bevor sich der Markt wieder beruhigt.



STADTTEIL-VERGLEICH

Mittelfranken schlägt Oberbayern

In puncto Erschwinglichkeit hat Nürnberg gegenüber München einen großen Vorsprung

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*			
	Kaufpreis in 1 000 Euro		Kaufpreis pro m² in Euro		pro m² in Euro					
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %				
1 Erlenstegen	349–1 390 745	↑ k. A.	2 300–3 900 3 000	↗ 4 000–5 000 4 600	→	8,20–12,90 4,0–4,2	↑ 13,80–14,20 3,4–4,2	→	🏠🏠🏠	
2 Gärten h. d. Veste	k. A.	k. A.	1 800–3 200 2 500	↑ 4 400–4 700 4 600	→	7,40–12,20 4,5–5,0	→	9,90–12,50 2,7–3,2	↗	🏠🏠🏠
3 Gibitzenhof	864–1 100 958	→ k. A.	1 400–2 300 1 800	↑ k. A.		6,20–10,00 5,2–5,4	→	k. A.		🏠🏠🏠
4 Gostenhof	139–598 337	↑ k. A.	1 400–3 100 2 200	↗ 3 200–4 300 3 900	↑	7,10–12,80 4,9–6,0	↑	10,40–15,00 3,8–4,2	↗	🏠🏠🏠🏠
5 Maxfeld	357–428 391	↘ k. A.	1 800–3 800 2 700	↑ 4 300–4 600 4 400	↘	7,40–13,70 4,3–4,9	↑	10,70–12,80 3,0–3,4	↗	🏠🏠🏠
6 Mögeldorf	400–870 627	↓ 409–582 492	↓ 2 000–4 100 2 800	↑ 3 800–5 300 4 900	↗	7,30–11,50 3,4–4,5	→	10,70–14,40 3,2–3,4	→	🏠🏠🏠
7 St. Lorenz/ Altstadt	k. A.	k. A.	1 900–4 000 2 800	↑ 4 300–4 300 4 300	→	8,10–16,70 5,0–5,2	↗	13,00–16,60 3,7–4,6	→	🏠🏠🏠🏠
8 Thon	323–980 520	↑ 485–598 557	→ 1 400–3 600 2 500	↘ 3 700–4 900 4 400	→	7,90–12,10 4,0–6,8	→	11,20–13,00 3,2–3,6	↘	🏠🏠🏠

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 2017

Rauf aufs Rad!

Mit BIKE BILD in die neue Radsaison starten



Jetzt im Heft

Akkus für die Berge:
E-Mountainbikes im Vergleich

Zweirad aus Schweden:
Das IKEA-Rad im Alltagstest

Faszination Fahrrad



MÜNCHEN

LETZTE ZUFLUCHT

Kaufen oder mieten? Für viele Münchner stellt sich diese Frage nicht mehr. Den Immobilienmarkt dominieren Investoren, die vor allem eines suchen: Sicherheit. Selbstnutzer ziehen ins Umland

Mit der Ruhe am Marienhof ist es vorerst vorbei. Gerade haben hier die Bauarbeiten für die zweite S-Bahn-Röhre begonnen



Foto: Simon Koy; Illustration: Jindrich Novotny Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

TEXT: NADINE OBERHUBER

Sie wusste, dass es schwer werden würde. Nur dass es so schwer wird, das hätte sie nicht gedacht. Zwei Jahre hatten Kerstin Seifert und ihr Freund nach einer Eigentumswohnung gesucht. Zwei Jahre ohne Erfolg. Dann kam es, wie es so kommt – sie trennten sich. Seitdem erlebt Kerstin Seifert den Wahnsinn noch direkter.

„Wahnsinn“ ist tatsächlich das Wort, das viele Mieter, Käufer und Makler benutzen, wenn sie über den Münchner Immobilienmarkt reden. Sie meinen damit die Quadratmeterpreise von 10 000 Euro oder mehr, die hier aufgerufen werden. Und die Mieten, die im Schnitt bei 17 Euro liegen, mancherorts auch bei 20.

Seifert ist deshalb an den Stadtrand gezogen. Selbst vor den Toren der Stadt zahlt sie nun 950 Euro Miete für 60 Quadratmeter – Grund genug, den Traum von der eigenen Wohnung nicht aufzugeben: Die promovierte Biologin hat 80 000 Euro Eigenkapital und könnte eine monatliche Belastung von 1 000 Euro schultern. Ihr Bankberater erdete sie aber: Das Geld würde allenfalls für eine Einzimmerwohnung reichen. Zwei Zimmer kosten in München meist 400 000 Euro oder mehr.

München ist Deutschlands härtester Wohnungsmarkt: Die Nachfrage ist immens, das Angebot aber schrumpft sogar, das treibt seit Jahren die Preise. Und neu gebaut wird zwar viel, doch schon seit Jahren nicht genug. Zuletzt entstanden 6800 Wohnungen, rund 11 000 pro Jahr werden benötigt. München wächst Jahr für Jahr um rund 20 000 Bewohner.

Um 70 Prozent haben die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren angezogen, auf zehn Jahre gesehen haben sie sich fast verdreifacht. Gewöhnliche Einfamilienhäuser kosten im Schnitt 1,3 Mio. Euro. Und selbst für eine 75-Quadratmeter-Wohnung muss man zwischen einer halben Million und 700 000 Euro ausgeben.

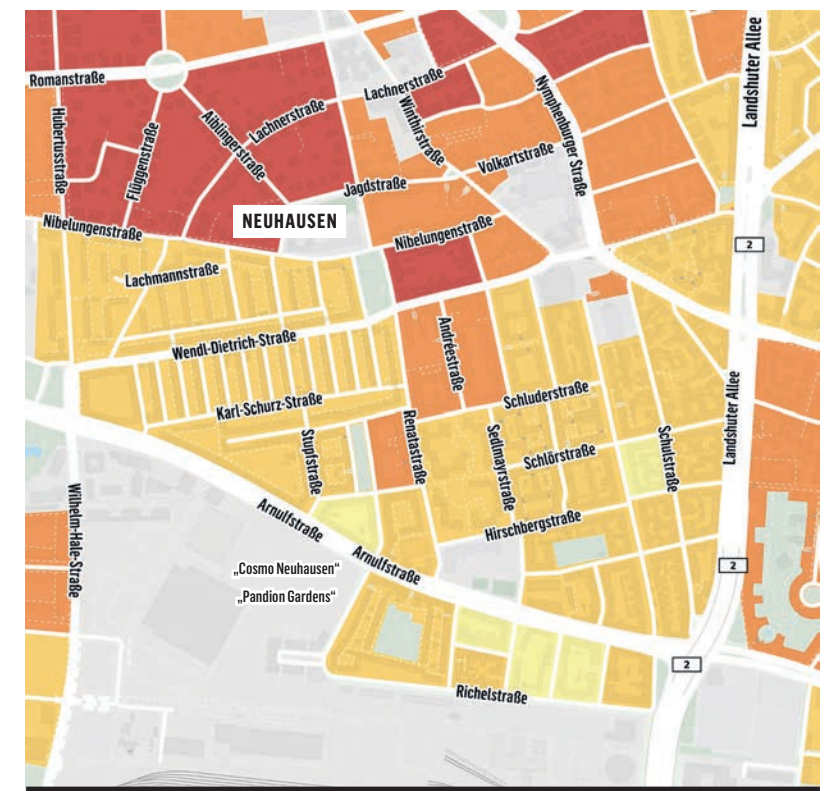
Und das sind nicht die Preise für Neubauten, sondern die für ältere Immobilien. „Das ist alarmierend, denn immer mehr Normalsterbliche fallen bei diesen Preisen durchs Raster“, sagt Immobilienmakler Peter Hegerich. Dabei steigen die Preise nicht so schnell, weil in dieser Stadt alle unglaublich gut verdienen. Ja, die Einkommen sind höher als im Bundesschnitt. Doch während sich ein typischer Haushalt im Mittel 95 Quadratmeter Wohnraum leisten kann, sind es in München 70.

Wie wohlhabend Käufer hier inzwischen sein müssen, belegen Zahlen des Immobilienfinanzierers Hüttig & Rompf: Demnach verfügt das Gros der Käufer über ein Haushaltseinkommen von 7 200 Euro. Bei den Kapitalanlagekäufern haben 42 Prozent mehr als 8 000 Euro monatlich zur Verfügung. Das ist gewaltig – bedeutet aber auch, dass viele Mieter aufgeben, weil es fast immer einen Kapitalanleger gibt, der →



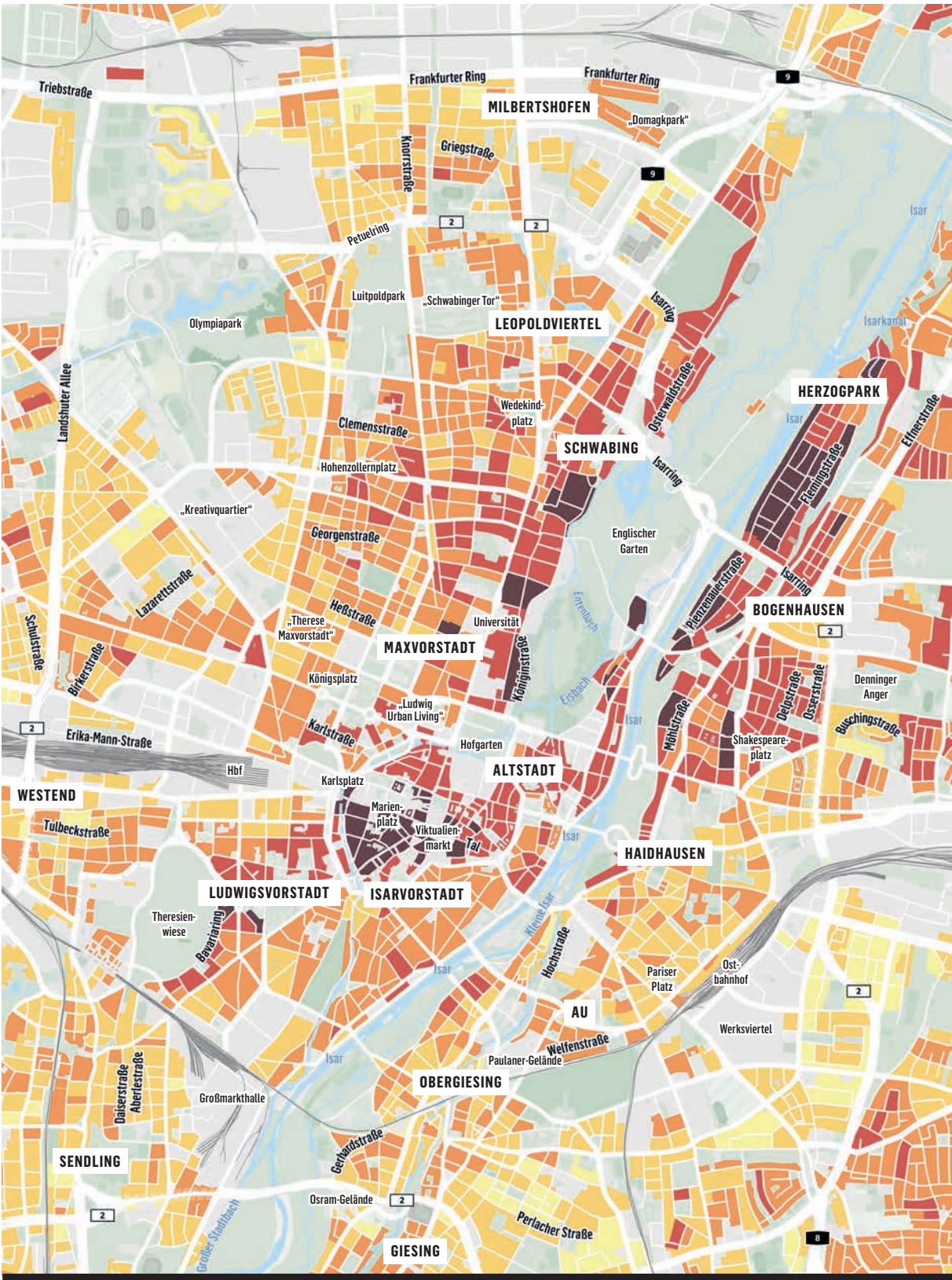
PETER HEGERICH
Hegerich Immobilien

„Immer mehr Normalsterbliche fallen bei diesen Preisen durch das Raster“



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 158



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 158

mehr bietet. Deshalb ist die Eigentümerquote an der Isar mit 24 Prozent so niedrig wie in keiner anderen deutschen Großstadt.

Doch nicht mehr alles lässt sich loswerden: „Die Sensibilität für den Gesamtkaufpreis wird immer größer. Ab 750 000 Euro wird die Luft für viele Käufer dünn“, sagt Jürgen Büllesbach, Chef des Projektentwicklers Bayerische Hausbau. Da ziehen einige lieber ins Umland.

BOGENHAUSEN

Zwischen den alten Villen von Bogenhausen wird vereinzelt auch neu gebaut. Aber man muss schon Glück und viel Geld haben, um sich hier einzukaufen. 1,1 bis 1,2 Mio. Euro beträgt hier der Durchschnittspreis für Einzelhäuser. Im größeren Stil entstehen derzeit zwischen Einstein- und Prinzregentenstraße sowie an der Kreuzung Cosima-/Englschalkinger Straße neue Wohnblocks. Im „Lebensraum Bogenhausen“ kostet der Quadratmeter rund 8 700 Euro, im „The Grand“ 9 500 Euro. Dafür gibt es Apartments mit 30 oder 34 Quadratmetern für rund 300 000 Euro, 45 Quadratmeter kosten 410 000 Euro, und Dreizimmerwohnungen kosten ab 700 000 Euro. Weiter im Osten soll eines der größten Neubaugebiete Münchens entstehen, laut Bebauungsplan plant die Stadt hier Wohnungen für 30 000 Menschen.

NEUHAUSEN

Wer Neuhausen sagt, denkt meistens auch gleich an Nymphenburg. Beide Viertel sind verwaltungstechnisch eine Einheit und stehen für schöne alte Wohnhäuser, Biergärten und sogar kleine Einfamilienhäuser. Und weil es hier schön ist, möchte auch jeder dritte Münchner Immobilienkäufer laut Umfragen hier wohnen. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist jedoch gering. Allerdings entstehen einige größere Neubauten. Im „Cosmo Neuhausen“ an der Arnulfstraße sind noch wenige Einhei-

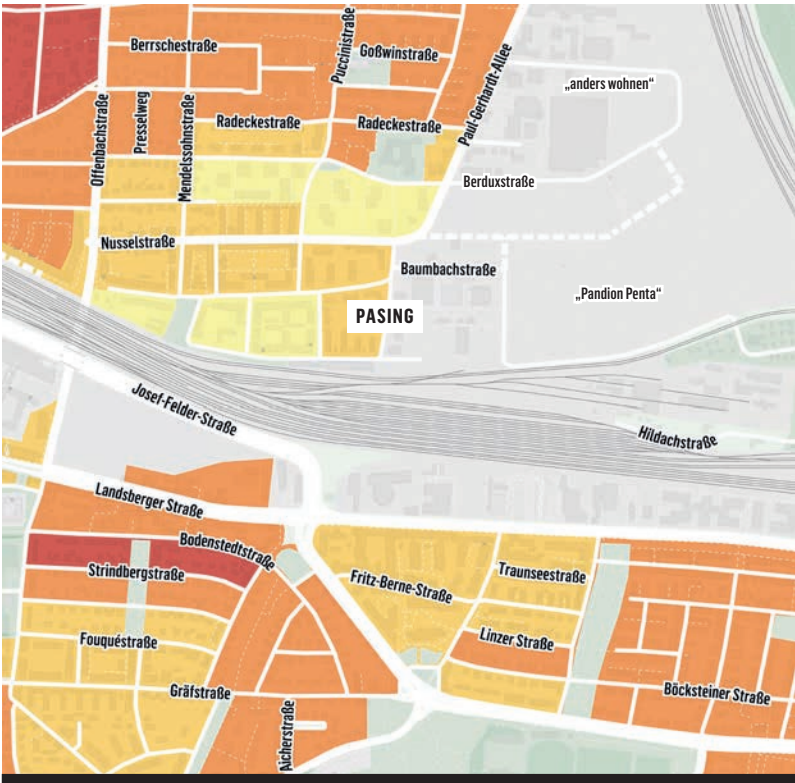
ten frei. Wer eine größere Wohnung sucht, wird hier fündig: 76 Quadratmeter kosten etwa 630 000 Euro. Für Neubauten muss man im Schnitt mit 8 600 Euro rechnen. Bestandsimmobilien kosten um 6 700 Euro. Die Mieten liegen um 17 Euro im Bestand und bei 20 bis 21 Euro im Neubau.

OBERSENDLING

Früher waren Wald und Wiese im Süden Münchens, nun strebt das Viertel hoch hinaus: Neue Wohntürme stehen schon auf dem alten Siemens-Areal in Obersendling, weitere werden dazukommen. Der Preisschnitt im Neubau liegt bei rund 6 900 Euro. In diesem Jahr wird ein neuer Bauabschnitt begonnen, der 1 000 neue Wohnungen bringen soll. Mitte 2017 sollen auch die Wohnungen im alten Siemens-Hochhaus auf den Markt kommen – das 22-stöckige Gebäude wird so umgebaut, dass 270 Wohnungen darin Platz haben. ➔



Solln ist für viele Immobiliensuchende eine interessante, weil preisgünstigere Alternative zum südöstlich der Münchner Stadtgrenze gelegenen Grünwald



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 158

PERLACH

Hier im Südosten Münchens wohnt man angenehm grün und ruhig. Zurzeit werden vorwiegend kleinere Stadtvillen und Reihenhäuser im Märchenviertel neu errichtet. Es gibt aber auch mehrere große Bauvorhaben wie die „Gartenstadt“, das „Perlacher Grün“, „Hochäcker Mitte“ und „StadtLandPlus“. Sie umfassen jeweils zwischen 100 und knapp 170 Wohnungen und sollen 2017 oder 2018 fertig sein. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen 5 700 und 6 700 Euro.

PASING/OBERMENZING

Als gelungenes Beispiel dafür, wie man ein neues Viertel aus dem Boden stampfen kann, gilt das Gebiet an der Paul-Gerhardt-Allee im nördlichen Pasing. Hier wachsen neue vielstöckige Wohnhäuser auf einem alten Gewerbegebiet empor. Die Eckdaten des Großprojekts lauten: 33 Hektar, 2 400 Wohnungen und 5 500 neue Bewohner. Der Baubeginn erfolgt noch dieses Jahr. Billig werden die Wohnungen allerdings nicht sein: Zwei Zimmer, Küche, Bad kosten oft eine halbe Million

CAPITAL-URTEIL

Billig war München noch nie, aber langsam können sich in der bayerischen Landeshauptstadt nur noch Reiche ein Eigenheim leisten. Auch für Kapitalanleger sind die kletternden Preise kein Grund zur Freude, weil die Mieten langsamer steigen: Bruttorenditen um die weniger als drei Prozent sind mittlerweile in vielen Gegenden normal.



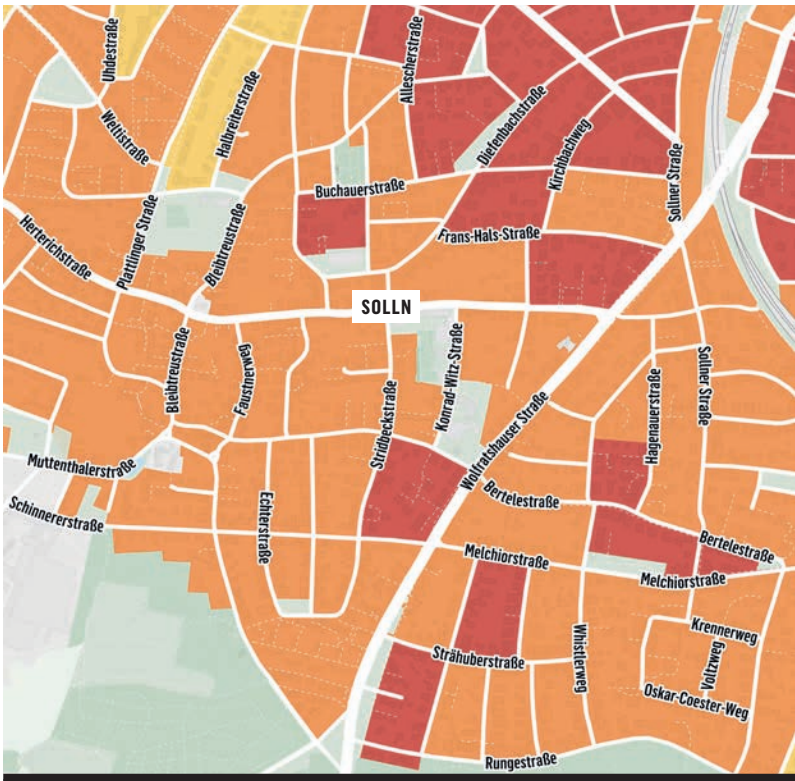
STADTTEIL-VERGLEICH

Der Wahnsinn setzt sich fort

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

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*
	Kaufpreis in 1 000 Euro		Kaufpreis pro m² in Euro		pro m² in Euro		
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Allach	653–1 790 1 078	↑ 780–1 350 999	↑ 4 500–6 800 5 500	↑ 5 700–7 900 6 800	↑ 11,50–16,50 2,9–3,0	↑ 14,40–18,80 2,9–3,0	▲▲▲
2 Altstadt	204–6 000 1 882	→ 924–4 506 2 673	↓ 7 200–15 000 11 400	→ 7 200–17 100 11 400	↑ 14,80–30,80 2,4–2,6	→ 21,80–30,70 2,2–3,6	→ ▲
3 Bogenhausen	279–1 496 1 064	↗ 719–1 922 1 178	↗ 4 300–9 000 6 500	↗ 6 300–11 200 8 400	↗ 12,40–22,10 2,9–3,4	↗ 16,70–25,70 2,8–3,2	→ ▲▲▲
4 Giesing	936–2 380 1 652	↑ k. A.	4 300–6 900 5 500	↑ k. A.	12,20–21,20 3,4–3,7	↑ 12,60–24,80 k. A.	↑ ▲▲▲
5 Lehel	k. A.	k. A.	8 300–13 800 10 900	→ 8 200–13 300 10 100	↓ 6,50–25,40 0,9–2,2	→ 21,90–29,80 2,7–3,2	→ ▲
6 Maxvorstadt	k. A.	k. A.	5 400–10 900 7 800	↑ 8 300–15 100 11 500	↑ 8,10–27,10 1,8–3,0	↑ 17,30–32,00 2,4–2,6	↑ ▲
7 Neuhausen	664–3 930 2 113	↑ 869–4 968 3 275	↗ 4 700–9 200 6 700	↑ 6 600–11 500 8 600	↑ 12,80–21,00 2,7–3,2	↑ 17,10–26,80 2,8–3,1	→ ▲▲
8 Oberföhring	279–1 700 695	→ k. A.	4 100–7 000 5 700	↑ 3 800–7 500 5 500	↑ 12,40–18,60 3,2–3,7	↗ 16,10–18,40 3,0–5,1	↑ ▲▲▲▲
9 Obersendling	715–1 860 1 092	→ k. A.	4 200–7 000 5 600	↑ 5 700–7 900 6 900	↑ 11,90–20,20 3,4–3,5	↑ 13,50–19,70 2,9–3,0	↑ ▲▲▲
10 Pasing- Obermenzing	590–1 950 1 154	↑ 793–2 475 1 461	↑ 4 100–7 000 5 500	↗ 6 000–8 100 7 000	↗ 12,00–18,10 3,1–3,5	↗ 14,60–20,70 2,9–3,1	↗ ▲▲▲
11 Perlach	509–1 190 904	→ 635–1 130 855	↑ 3 600–5 500 4 500	↗ 5 800–7 200 6 500	↗ 11,30–16,00 3,5–3,8	↗ 14,80–18,50 3,0–3,1	↑ ▲▲▲▲
12 Schwabing-Ost	k. A.	k. A.	5 800–12 900 8 800	↑ 6 800–13 700 9 300	↑ 14,80–26,80 2,5–3,1	↗ 17,00–31,20 2,7–3,0	→ ▲▲
13 Schwanthaler- höhe	2 444–3 240 2 908	↗ k. A.	↗ 4 700–9 500 7 000	↗ k. A.	↑ 12,80–23,00 2,9–3,3	↓ 11,20–19,90 k. A.	↓ ▲▲
14 Solln	761–2 474 1 393	↑ 740–3 350 1 805	↗ 4 400–7 600 5 900	↗ 6 700–9 000 7 800	↗ 12,40–17,70 2,8–3,4	→ 15,10–20,00 2,6–2,8	→ ▲▲

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 2017



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle links



01 In Pasing sorgen mehrere Großprojekte auch für eine Aufwertung etablierter Wohngegenden

02 145 Wohnungen entstanden in den „Pandion Gardens“ in Neuhausen

Euro. Der Quadratmeterpreis liegt im Schnitt bei 7 000 Euro im Neubau und 5 500 Euro im Bestand. Die Mieten liegen für Neuverträge zwischen knapp 15 und 16,40 Euro.

SOLLN

Wem es im feinen Grünwald südlich der Stadtgrenze zu teuer ist, der zieht gern nach Solln, das grüne Viertel direkt an der Isar unterhalb von Thalkirchen. Weil viele ältere Bewohner ins Zentrum zurückkehren, ist der Markt in Bewegung geraten. Mit 5 900 Euro je Quadratmeter müssen Käufer in Solln für ältere Immobilien rechnen. Neubauten kosten rund 7 800 Euro, das ist schon fast innerstädtisches Niveau. Da Wohnungen hier draußen zudem eher größer sind, kosten sie schnell 800 000 bis 900 000 Euro. Mit 15 bis 17 Euro Miete je Quadratmeter hat der Außenbezirk auch für Mieter schon ans Zentrum aufgeschlossen.



Home Lift



Der Lift für Ihr Zuhause.

Der frei platzierbare Homelift von Lifton verbindet einfach und sicher zwei Etagen. Und das ohne Schacht auf unter 0,8 m² Stellfläche.

Gebührenfrei informieren
0800 800 97 00

www.lifton.de

Ein Unternehmen der Liftstar Gruppe

CAPITAL EMPFEHLEN ...

... GUTSCHEIN SICHERN!



AMAZON.DE-GUTSCHEIN

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



MEDIA MARKT-GUTSCHEIN

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



JET-TANKGUTSCHEIN

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



BESTCHOICE-GUTSCHEIN

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

IHRE VORTEILE ALS WERBER:

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

VORTEILE FÜR DEN NEUEN LESER:

WIR LIEFERN PORTOFREI. Jedes Heft bequem nach Hause.
NEWSLETTER GRATIS LESEN. Wöchentlich exklusiv per Mail.
UPGRADE-ANGEBOT. Wall Street Journal zu Top-Konditionen.

Dies ist ein Angebot der Gruner + Jahr GmbH & Co KG, Am Baumwall 11, 20459 Hamburg, Belieferung, Betreuung und Inkasso erfolgen durch DPV Deutscher Pressevertrieb GmbH, Nils Oberschelp (Vorsitz), Christina Dohmann, Dr. Michael Rathje, Am Sandtorkai 74, 20457 Hamburg, als leistenden Unternehmer.



SCHNELL BESTELLEN:

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

Per Telefon unter

030 – 20 179 190

Bitte geben Sie folgende Bestell-Nr. an: **1-Jahres-Abo** 157 9300 / **2-Jahres-Abo** 157 9301

Capital
WIRTSCHAFT IST GESELLSCHAFT



Die Hallen der ehemaligen Buntgarnwerke in Plagwitz wurden für Wohnzwecke umgebaut

LEIPZIG

PLATZMACHER

Die Messestadt zieht Jahr für Jahr mehr Bewohner an. Das dämpft den Leerstand und ruft jede Menge Projektentwickler auf den Plan, die neuen Wohnraum schaffen

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

Vor Kurzem war es mal wieder so weit: Die Medien berichteten von einer weiteren Razzia in der Eisenbahnstraße. Es ging um Verstöße gegen das Waffengesetz – und der alteingesessene Leipziger fühlte sich bestätigt in seiner Einschätzung, dass der Osten der Stadt ein von Drogendealern und anderen Kriminellen beherrschter Un-Ort ist.

Doch ausgerechnet das zum Stadtteil Volksmarsdorf gehörende Gebiet um die Eisenbahnstraße hat sich zum Hotspot der örtlichen Immobilienszene entwickelt. Hier gibt es noch heruntergekommene Gründerzeithäuser, die sich sanieren

und, unterstützt durch Steuervorteile der Sonder-Afa, an Kapitalanleger verkaufen lassen. Deutlich über 3 000 Euro pro Quadratmeter kosteten die Wohnungen im „Marianneum“ in der Mariannenstraße. Die sind jetzt in der Vermietung – und finden bei Preisen um die 7,50 Euro pro Quadratmeter reißenden Absatz.

Der Leipziger Osten steht stellvertretend für die Umwälzungen, die die Messestadt durchmacht. „Es ziehen viele Menschen nach Leipzig, die etwas bewegen wollen“, stellt Makler Stefan Naether vom gleichnamigen Unternehmen fest. 2016 stieg die Einwohnerzahl erneut um gut zwei Pro-

zent auf nunmehr knapp 580 000; seit der Jahrtausendwende hat sie sich um 100 000 Menschen erhöht. Auch die Wirtschaft entwickelt sich positiv, die Arbeitslosenquote ist auf rund acht Prozent gesunken.

Diese Dynamik strahlt auf den Wohnungsmarkt ab: Mieten und Kaufpreise legen zu, auch wenn sie im Bundesvergleich noch immer niedrig sind. Mit offiziell knapp sechs Prozent ist der Wohnungsleerstand zwar hoch, aber doch viel geringer als vor wenigen Jahren.

Das Angebot an Objekten wächst durch zahlreiche Neubauprojekte deutlich. „Auch in einfacheren

Lagen entstehen jetzt neue Miet- und Eigentumswohnungen“, sagt Andreas Köngeter, Chef des Maklerunternehmens Koengeter Immobilien. Er rechnet mit weiteren Preissteigerungen, auch wenn deren Ausmaß schwer vorherzusagen sei. Timo Pinder, Geschäftsführer von Pisa Immobilienmanagement, prognostiziert ebenfalls kletternde Mieten, äußert aber zugleich die Befürchtung, „dass in zu kurzer Zeit zu viele teure Wohnungen entstehen könnten“.

Zumindest wächst der Käuferkreis, seit sich Anleger zunehmend auch für Neubauwohnungen interessieren, bei denen die steuerliche Denkmalförderung nicht greift. Auf hohe Renditen dürfen sie indes nicht hoffen: Köngeter zufolge ist bei einem Preis um 3 500 Euro und einer Miete von 10,50 Euro pro Quadratmeter eine Bruttoanfangsrendite von gerade mal 3,6 Prozent zu erzielen.

Etwas höher ist der Ertrag bei Bestandswohnungen. Interessenten sollten allerdings die bauliche Qualität genau prüfen. Viele Objekte sind in den Jahren nach der Wende zum letzten Mal gründlich saniert worden – und das ist auch schon wieder mehr als 20 Jahre her. Köngeter rät Kapitalanlegern zudem zu größeren, familiengerechten Wohnungen. „Die lassen sich später eher wieder zu höheren Preisen verkaufen“, argumentiert er, „da als Nachfrager vorrangig Selbstnutzer auftreten.“

Bis dahin wird vielleicht auch der Leipziger Osten keine Negativschlagzeilen mehr machen. Peter Zamarski, Chef des Maklerunternehmens Dima Immobilien, ist jedenfalls überzeugt: „In fünf Jahren wird die Eisenbahnstraße hochinteressant sein.“

ZENTRUM-OST

Einst hatten im Zentrum-Ost zahlreiche Verlage ihren Sitz, weshalb der Stadtteil im Volksmund Graphisches Viertel heißt. Heute rotieren hier nicht mehr die Druckmaschinen, dafür drehen sich die Baukräne:

„LKG-Carré“, „Schumanns Gärten“, „Czermaks Garten“, „Hofmeister-Haus“ – unübersehbar ist die Menge an Neubau- und Sanierungsprojekten. Besonders gefragt seien kompakte Neubauwohnungen, berichtet Jürgen Kutz von der im Graphischen Viertel sehr aktiven CG Gruppe. Ein Ende des Baubooms ist nicht in Sicht: Auf der Brachfläche des Krystallpalasts neben dem Hauptbahnhof plant ein anderer Projektentwickler den Bau mehrerer Hundert Wohnungen und Studentenapartments.

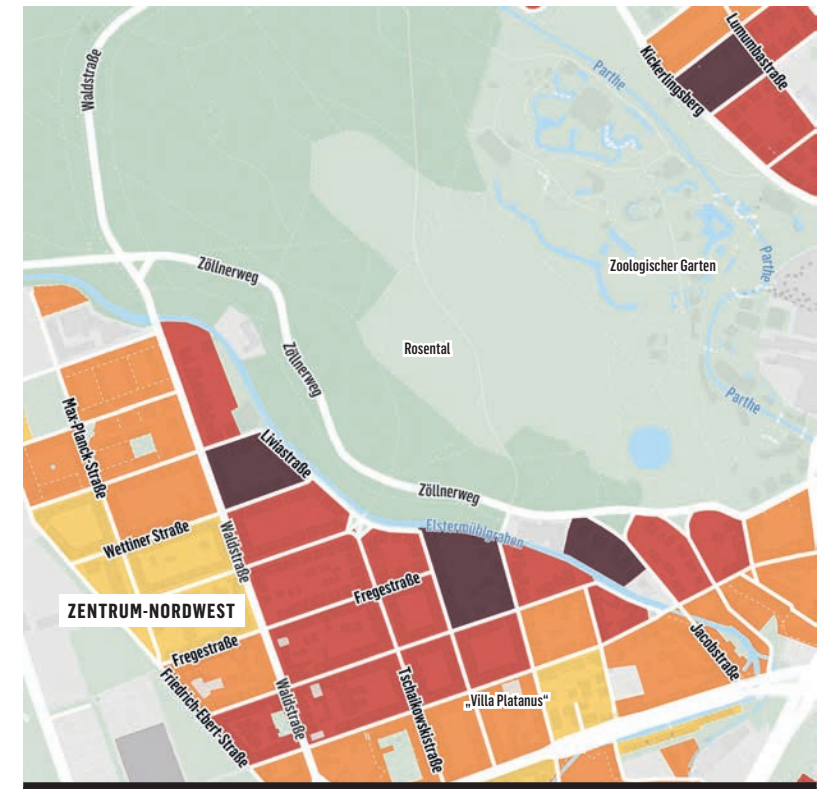
LINDENAU

„Von allen Leipziger Stadtteilen ist Lindenau derjenige, der sich am positivsten entwickelt“, findet Makler Zamarski. Für diese Einschätzung spricht eine Reihe von Gründen: Das Viertel verfügt mit dem Lindenauer Markt über ein gewachsenes Zentrum, es liegt unmittelbar neben dem beliebten Stadtteil Plagwitz →



ANDREAS KÖNGETER
Köngeter Immobilien

„Auch in einfacheren Lagen entstehen neue Wohnungen“



Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 164

Foto: Imago/Westend61, Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL, Illustration: Jindrich Novotny

und ist nicht weit von der City entfernt. Am Lindenauer Hafen haben die Bauarbeiten für ein neues Quartier mit Hunderten Eigentums- und Mietwohnungen begonnen. Makler Köngeter rechnet mit einer schnellen Vermarktung: „Mit dem Hafenbecken verfügt das Projekt über ein Alleinstellungsmerkmal.“

PLAGWITZ

Wer ein Musterbeispiel für die Gentrifizierung – also die Aufwertung eines einst sozial problematischen Stadtteils – sucht, wird in Plagwitz fündig. Wo früher Fabriken das Stadtbild prägten und Arbeiter in beengten Verhältnissen hausten, werden heute mit die höchsten Wohnungsmieten und -preise der Messestadt bezahlt. Zu verdanken ist das nicht zuletzt Kulturinstitutionen wie der Baumwollspinnerei

oder dem Westwerk, die zahlreiche Besucher anlocken. Noch ist Platz für Wohnungsbau – zum Beispiel auf dem Areal der ehemaligen Naumannschen Brauerei, wo 182 Mieteinheiten entstehen.

ZENTRUM-NORDWEST

Hippe Bars? Coole Subkultur? Extravagante Galerien? Das Zentrum-Nordwest – in Leipzig besser bekannt als Waldstraßenviertel – hat in dieser Hinsicht wenig zu bieten. Der Stadtteil ist vielmehr eine gediegene Adresse für Menschen, die sich Mieten von mehr als 8 Euro und Kaufpreise von deutlich über 2 000 Euro pro Quadratmeter leisten können. Während in anderen Vierteln an fast jeder Ecke gebaut wird, gibt es im Waldstraßenviertel kaum noch freie Grundstücke. Zwei der letzten Baulücken sind in der Waldstraße 17 und 40 geschlossen worden. ◇



CAPITAL-URTEIL

Bevölkerungszuwachs, Wirtschaftswachstum, Image – viel spricht für Leipzig. Die Zeit der Schnäppchen ist indes vorbei. Kaufwillige können unter einem deutlich gestiegenen Angebot an Neubauwohnungen auswählen – was über kurz oder lang zumindest in diesem Segment den Preisauftrieb dämpfen dürfte.



STADTTEIL-VERGLEICH

Hüben wie drüben

Bei Kaufpreisen und Mieten holt Leipzig gegenüber westdeutschen Großstädten auf

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS			EIGENTUMSWOHNUNG			MONATSMIETE		Capital-Urteil*			
	Kaufpreis in 1 000 Euro			Kaufpreis pro m² in Euro			pro m² in Euro					
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert		Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert		Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %				
1 Lindenau	140–560 412	330–484 454	↓	800–2 500 1 400	2 600–3 400 3 000	→	5,00–8,00 3,8–7,1	7,80–9,50 3,4–3,5	→	★★★★		
2 Plagwitz	245–1 009 638	454–694 624	↑	1 300–3 100 2 500	3 100–4 000 3 400	↑	5,40–8,50 3,2–5,1	9,10–11,80 3,5–3,6	→	★★★★		
3 Schleußig	569–1 176 755	k.A.	→	1 300–2 400 1 700	3 900–4 700 4 200	→	5,80–8,00 4,1–5,3	6,50–8,50 2,0–2,2	↑	★★★		
4 Südvorstadt	k.A.	430–491 464	→	1 600–4 000 3 300	2 900–4 300 3 800	↑	5,90–9,00 2,7–5,5	8,50–12,00 3,3–3,5	→	★★★★		
5 Zentrum	731–2 712 2 011	k.A.	→	3 200–4 300 3 700	2 900–4 300 3 700	↑	6,00–14,90 2,2–4,2	7,50–11,30 3,0–3,2	→	★★★		
6 Zentrum-Nordwest	k.A.	k.A.		1 500–3 800 2 500	3 000–4 000 3 400	↓	6,20–11,20 3,6–4,9	8,70–11,60 3,4–3,6	↗	★★★★		
7 Zentrum-Ost	k.A.	k.A.		1 900–4 300 3 400	2 900–4 200 3 600	↑	5,90–10,50 3,0–3,7	8,00–10,60 3,0–3,3	→	★★★		
8 Zentrum-Süd	k.A.	k.A.		1 400–4 300 2 600	2 800–4 300 3 500	↑	6,00–9,50 2,7–5,3	9,40–11,00 3,0–4,1	→	★★★★		

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 2017



Die barocke Stadtsilhouette macht Dresden unverwechselbar – und zieht Immobilienkäufer an

DRESDEN

GO WEST

Wohnungsnot macht erfinderisch: Gebaut wird neuerdings vor allem in der Innenstadt und im Westen – und nicht mehr nur in den etablierten Elblagen

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

„Wonderful Town“ heißt das Musical von Leonard Bernstein, das derzeit auf dem Spielplan der Staatsoperette Dresden steht und meist ausverkauft ist. Die Bühne versteht das Stück als Hommage an ihre Heimat. „Was für eine wunderbare Stadt“ wäre auch ein passender Werbeslogan für die sächsische Landeshauptstadt. Denn sieht man von den Irritationen durch die Pegida-Bewegung ab, so hat Dresden jede Menge Vorzüge zu bieten: eine stabile Wirtschaft, eine renommierte Technische Universität, eine

wachsende Bevölkerung, eine hohe Lebensqualität und einen boomenden Immobilienmarkt. Vom Aufschwung zeugt nicht zuletzt das neue Domizil der Staatsoperette, das Kraftwerk Mitte. Durch die Umnutzung des Denkmals ist eine Attraktion entstanden, die auch in die Umgebung ausstrahlt: Gleich daneben bereitet der Hamburger Projektentwickler Revitalis Real Estate den Bau von knapp 180 Wohnungen und einem Hotel vor.

Der Wohnungsbau läuft in Dresden auf Hochtouren. Jährlich rund 1 600 Wohnungen sollen nach dem Willen der Stadtoberen entstehen, und es sieht so aus, als ob diese Zielmarke deutlich übertroffen würde. Auf dem ehemaligen Robotron-Areal, am Postplatz, neben dem Zwinger, in Striesen, in Mickten – an jedem dieser Standorte entstehen Hunderte von Wohnungen. Die meisten Projekte, und das ist für Dresden außergewöhnlich, werden in der Innenstadt →

Fotolia

realisiert. Genau das könnte zum Problem werden. „Der Dresdner möchte ungern direkt im Zentrum wohnen“, sagt Jan Bikowski, Geschäftsführer des Maklers Dimag – wenn es nicht gerade die Innere Altstadt ist. Was die These stützt: Im „Prager Carrée“, einem Neubau direkt gegenüber dem Hauptbahnhof, waren ein halbes Jahr nach Fertigstellung erst 70 Prozent der 241 Wohnungen vermietet.

Begeehrt sind hingegen gut erschlossene Lagen nicht weit von der City entfernt – am besten im Osten der Stadt und nahe der Elbe gelegen. Loschwitz, Blasewitz, Weißer Hirsch und Striesen gelten denn auch als die beliebtesten Stadtteile. Aber selbst Lagen mit mäßigem Image geraten in den Blick von Bauträgern und Wohnungssuchenden. Das gilt zum Beispiel für Pieschen und die Leipziger Vorstadt, wo die Realisierung der lange geplanten Hafencity näherückt. „Auch Löbtau und Cotta entwickeln sich sehr positiv“, stellt Makler Karl-Heinz Weiss fest.

So ergibt sich ein paradoxes Bild: Während der örtliche Mieterverein von „Wohnungsnot“ spricht, befürchten viele Experten als Folge der regen Bautätigkeit im gehobenen Bereich ein Überangebot. Holger Siering, Vorstand des Bauträgers Treuwobau, spricht von einem „derzeit etwas überhitzten“ Markt und prognostiziert, dass die Neubaumieten im Stadtzentrum bald zurückgehen werden. „Es wird zunehmend schwierig, für 10 Euro pro Quadratmeter oder mehr zu vermieten“, sagt Lutz Richter, Immobilienberater bei Planethome. Fachleute empfehlen deshalb Kapitalanlegern, mit konservativen Mieterwartungen zu kalkulieren und in barrierearme Wohnungen mit mindestens drei Zimmern zu investieren, die sich später gut an Selbstnutzer verkaufen lassen.

Also doch keine wunderbare Stadt? Schon, sagt Bauträger Holger Siering. Wenn man die Besonderheiten der Stadt berücksichtige, „ist Dresden immer noch ein gutes Investment“.



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

FRIEDRICHSTADT

Eine zentrale Lage, die Nähe zur Elbe und das städtische Klinikum als wirtschaftliches Zugpferd – eigentlich bringt die Friedrichstadt beste Voraussetzungen einer beliebten Wohnlage mit. Allerdings liegt sie auf der „falschen“ Seite der Innenstadt: im Westen. In Dresden genießen die östlichen Stadtteile nämlich traditionell ein deutlich höheres Renommee. Jetzt aber nehmen erste größere Wohnungsbauprojekte wie „Weißeritz Gärten“ und das „Carré Löbtau“ Gestalt an. Makler Weiss zählt die Friedrichstadt bereits „zu den Gewinnern der jetzigen Entwicklung“.

INNERE ALTSTADT

Wenn Touristen von Elbflorenz schwärmen, meinen sie meist den Neumarkt und die Frauenkirche. Hinter den barockisierenden Neubaufassaden verbergen sich neben



O1 Die Dresdner Neustadt zieht neben Studenten zunehmend auch ältere Semester an



O2 Die Vermarktung der Wohnungen im „Prager Carrée“ nahe dem Hauptbahnhof lief schleppend an

Fotos: Mauritius Images ; Karte: iib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

Büros und Hotels auch Wohnungen – die Innere Neustadt ist laut iib-Institut mit einer Neubaumiete von über 13 Euro pro Quadratmeter das teuerste Pflaster der Stadt. Und es wird weitergebaut: „Quartier Hoym“, „Moritzhaus“ und „Neumarkt Palais City One“ heißen die aktuellen Projekte. Letzteres hat der Immobilienkonzern Patrizia erworben – ein Beleg dafür, welches Potenzial institutionelle Investoren in Dresden sehen.

NEUSTADT

Über Jahre hinweg stand die Neustadt für das Gegenprogramm zur noblen, von Touristen geprägten Gegend um die Frauenkirche. In dem nördlich der Elbe gelegenen Viertel (vor allem in der Äußeren Neustadt) gab es wilde Kneipen, experimentelle Galerien und billige Wohnungen. Zumindest mit den billigen Wohnungen ist es vorbei. „Die Neustadt ent-

wickelt sich zu einem Wohnort für die Mittelschicht, nicht mehr nur für Studenten“, sagt Immobilienexperte Weiss. Teure Eigentumswohnungen entstehen derzeit beispielsweise in der Louisestraße und in der Dr.-Friedrich-Wolf-Straße.

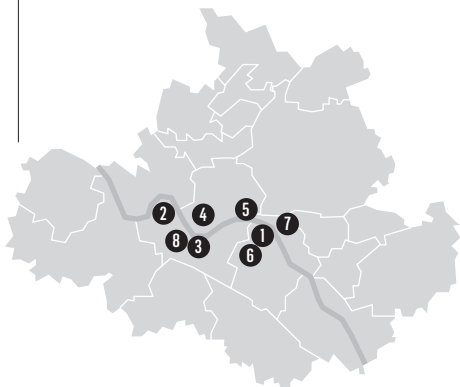
WEISSER HIRSCH/LOSCHWITZ

In Loschwitz kann eine gut erhaltene Villa schon mal über 2 Mio. Euro kosten. Die Nähe zur Elbe und zum Naherholungsgebiet der Dresdner Heide, die lockere Bebauung und die gute Anbindung an die City haben nun mal ihren Preis. Erstaunlicherweise gibt es noch immer Baudenkmäler, die einer Renovierung harren – zum Beispiel eine frühere Klinik am Loschwitzer Elbhang, die das Unternehmen Baywobau unter dem Namen „Königspark“ nun zu einem Wohnareal für gehobene Ansprüche entwickelt.



CAPITAL-URTEIL

Die Wohnkosten in Dresden haben ein Niveau erreicht, das vor wenigen Jahren noch undenkbar schien. Das Renditeniveau ist für Anleger im Vergleich zu vielen anderen Großstädten jedoch immer noch attraktiv, da Mieten und Kaufpreise in ähnlichem Tempo zugelegt haben. Investoren sollten allerdings damit rechnen, dass Neubaumieten nicht mehr stark steigen. Gute Einstiegsmöglichkeiten bieten sich in aufstrebenden Vierteln wie Löbtau, Pieschen, Leipziger Vorstadt oder Friedrichstadt, wo die Preise relativ niedrig sind.



STADTTEIL-VERGLEICH

An der Grenze des Erträglichen

Neubaumieten sind in Dresden stark gestiegen – mehr als 10 Euro werden jedoch selten gezahlt

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*
	Kaufpreis in 1000 Euro		Kaufpreis pro m² in Euro		pro m² in Euro		
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Blasewitz	105–1476 991	330–707 533	1400–2700 2000	2500–3300 2900	6,00–8,60 3,8–5,2	8,60–11,20 4,1–4,2	→
2 Friedrichstadt	k. A.	k. A.	1200–2100 1600	2900–3500 3300	5,10–9,50 5,1–5,5	8,50–13,40 3,5–4,6	↗
3 Innere Altstadt	k. A.	k. A.	1200–5000 2300	k. A.	6,00–10,50 2,5–5,8	11,60–16,80 k. A.	→
4 Neustadt	155–1250 601	347–590 461	1400–3000 2100	2800–3700 3300	5,60–10,10 4,1–4,8	8,70–15,40 3,7–4,9	↑
5 Radeberger Vorstadt	800–1390 1271	340–869 615	1700–3200 2600	2800–3600 3200	4,90–9,90 3,6–3,7	9,40–11,90 3,9–4,1	↗
6 Striesen	536–811 675	k. A.	1400–2600 2000	2500–3200 2900	6,10–8,60 3,9–5,1	8,70–11,20 4,1–4,3	→
7 Weißer Hirsch/Loschwitz	268–1850 823	348–859 551	1800–3900 2800	3000–4000 3500	6,50–10,00 3,1–4,3	6,80–11,90 2,7–3,6	↑
8 Wilsdruffer Vorstadt	k. A.	k. A.	2200–2800 2400	2900–4100 3500	6,40–9,20 3,5–3,9	9,60–14,00 3,9–4,1	→

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 2017



HAUPTSACHE, HAUPTSTADT

Berlin ist so cool wie Paris oder London – und in manchen Ecken auch schon ebenso teuer. Verträgt der Wohnungsmarkt an der Spree dauerhaft solche Preise?

*Spitzenblick,
Spitzenpreise.
Für etwas
Hauptstadtfee-
ling verlangen
Immobilienver-
käufer immer
höhere Preise
– die vielfach
auch gezahlt
werden*

**TEXT: JENS BRAMBUSCH
UND MONIKA DUNKEL**

Wenn Holger Surmann und seine Frau auf Wohnungssuche gehen, dann nehmen sie jetzt immer ein Bündel Scheine mit. Das ist auch der Grund, warum Surmann nicht mit seinem echten Namen in der Zeitung stehen will. Das Geld ist für die Reservierungsgebühr. Mehrmals schon wurde ihm eine Wohnung vor der Nase weggeschnappt, weil er nicht schnell genug zusagte. „Lieber schieße ich jetzt 1 000 Euro für die Reservierung in den Wind, habe mir dafür aber Zeit gekauft, um in Ruhe zu überlegen“, sagt Surmann. Die Wohnungssuche in Berlin sei die Hölle.

Das Paar sucht eine Eigentumswohnung, 80 bis 90 Quadratmeter, maximal 400 000 Euro. Möglichst Prenzlauer Berg oder Mitte. Gut ein Dutzend Objekte haben die beiden sich in den vergangenen Monaten angeschaut, mehrere Absagen kassiert und einiges erlebt.

Da war zum Beispiel die Wohnung in Mitte. Etwas kleiner als gewünscht, aber gut geschnitten und mit 270 000 Euro günstig. Surmann und seine Frau sagten der Maklerin, sie würden sich binnen einer halben Stunde melden. Als sie ihr noch aus dem Café die Zusage schickten, war es schon zu spät. Ungesehen hatte ein anderer 40 000 Euro mehr geboten.

Surmann sucht weiter, durchforstet die gängigen Onlineportale, hat Makler angeschrieben. Doch Rückmeldungen bekommt er kaum.

Der Berliner Immobilienmarkt ist heiß gelaufen. So empfinden es viele Hauptstädter. Von einer Überhitzung könne hingegen keine Rede sein, sagt Nikolaus Ziegert, Gründer von Ziegert Bank- und Immobilienconsulting. Schon gar nicht von einer Blase. „Der Preisanstieg ist gesund“, sagt der Makler. Wohnungen in Berlin seien gefragt, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Interessenten wachse. Und das Angebot sei nun mal begrenzt. Für die kommenden fünf, sechs Jahre rechnet

Ziegert mit einem weiteren Preisanstieg um 50 Prozent. Erst dann habe Berlin das Niveau einer europäischen Hauptstadt erreicht. „Berlin ist auf dem besten Weg, die Immobilienhauptstadt Deutschlands zu werden“, sagt Sebastian Fischer, Geschäftsführer bei Engel & Völkers. Inzwischen hält er in Berlin alles für möglich. Selbst Preise wie in New York oder Paris. „Vor zwei, drei Jahren hätte ich gesagt, das ist irre, aber nun halte ich es für denkbar.“

Die Preisexplosion ist einfach zu erklären: Jedes Jahr wächst Berlin um bis zu 50 000 Einwohner. Bis 2030 könnte die Stadt an der Grenze von vier Millionen Einwohnern kratzen. Damit hat das Bevölkerungswachstum die Dynamik von New York erreicht. Die Wirtschaft boomt, die Arbeitslosenquote sinkt, die Kaufkraft steigt. Sexy ist Berlin noch, arm aber nicht mehr. Seit dem Brexit und der Wahl von Donald Trump verspüren die Makler der Stadt auch →



01



02

01 Mit Projekten wie „Fünf Morgen Dahlem“ werden die letzten Freiflächen im Südwesten bebaut

02 Weit draußen in Kaulsdorf sind selbst Einfamilienhäuser für breitere Schichten noch erschwinglich



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 173

Fotos: Getty Images, akg/eurolufbild.de/Robert Grahn, imago/Schöning, Karte: ib Dr. Hettenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

stärkeres Interesse aus Großbritannien und den USA. In einer chaotischen Welt gilt Berlin als sicherer Hafen.

In keiner anderen Stadt Deutschlands ist jedoch das Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot größer, heißt es in einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln. In Berlin werde viel zu langsam, zu teuer und am Bedarf vorbei gebaut, sagt Michael Voigtländer, einer der Autoren der Studie.

Wie gespannt die Lage ist, zeigt das „NeuHouse“ zwischen Checkpoint Charlie und Jüdischem Museum. Seit Februar ist das Ensemble aus Alt- und Neubau mit 75 Wohnungen im Verkauf, zehn Reservierungen hat Makler David Borck schon. Dabei kostet der Quadratmeter im Schnitt 6 600 Euro, die Penthouses sind teurer. Für den Eigentümer Münchner Grund dennoch zu billig – er will die Preise hochsetzen.

Auch die Grundstückspreise gehen durch die Decke. Am Alexanderplatz wurde ein Grundstück im Jahr 2014 für 20 Mio. Euro angeboten, zweieinhalb Jahre später kostete es 90 Mio. Euro. In Mitte kletterte binnen fünf Jahren der Preis für ein Areal von 4 auf 72 Mio. Euro. Kein Wunder, dass Berlin in die Höhe wächst. Sechs Wohnhochhäuser wurden 2016 fertiggestellt, 19 sind in Planung, darunter zwei Projekte am Alexanderplatz. Das US-Unternehmen Hines will dort bauen, ebenso die russische MonArch-Gruppe – 475 Apartments auf 39 Stockwerken.

Viele Berliner klagen, Luxusimmobilien zerstörten den Markt. Doch das ist ein Klischee. 2015 wurden gerade mal 174 Objekte verkauft, die teurer als 1 Mio. Euro waren.

MITTE

Berlins Mitte boomt. Unzählige Kräne, Abrissbagger, eingerüstete Gebäude. Die neuen Luxusapartmenthäuser heißen „Kronprinzen-“ und „Klostergärten“, „Sapphire“ und „Yoo Berlin“. Die letzten großen Brachflächen werden bebaut, und es wird



01



02

01 Die Wohnungen in den „Living Levels“ in Friedrichshain zählen zu den teuersten Objekten Berlins

02 Am Werderschen Markt in Mitte sind vor Kurzem die „Kronprinzen-gärten“ fertiggestellt worden

brachial Platz geschaffen. „The Wilhelm“ etwa – Berlins vermutlich teuerste Immobilie entsteht auf den Trümmern einer Vorzeigeplatte aus DDR-Zeiten. Verkauft werden die 165 Wohnungen mit Concierge und auf Wunsch möbliert zu einem Durchschnittspreis von gut 22 000 Euro je Quadratmeter, 14 Mio. Euro kostet die teuerste Wohnung. Die Preise hier zählen zu den höchsten der Stadt. Ein Neubau kostete

2016 im Durchschnitt 6 000 Euro den Quadratmeter, fast 2,5-mal so viel wie vor zehn Jahren. Sogar 15 000 bis 20 000 Euro werden zuweilen verlangt – und gezahlt. Für einen Altbau müssen Käufer im Schnitt mit 4 600 Euro rechnen. Auch die Mieten gehörten mit im Schnitt 16,70 Euro je Quadratmeter zu den höchsten.

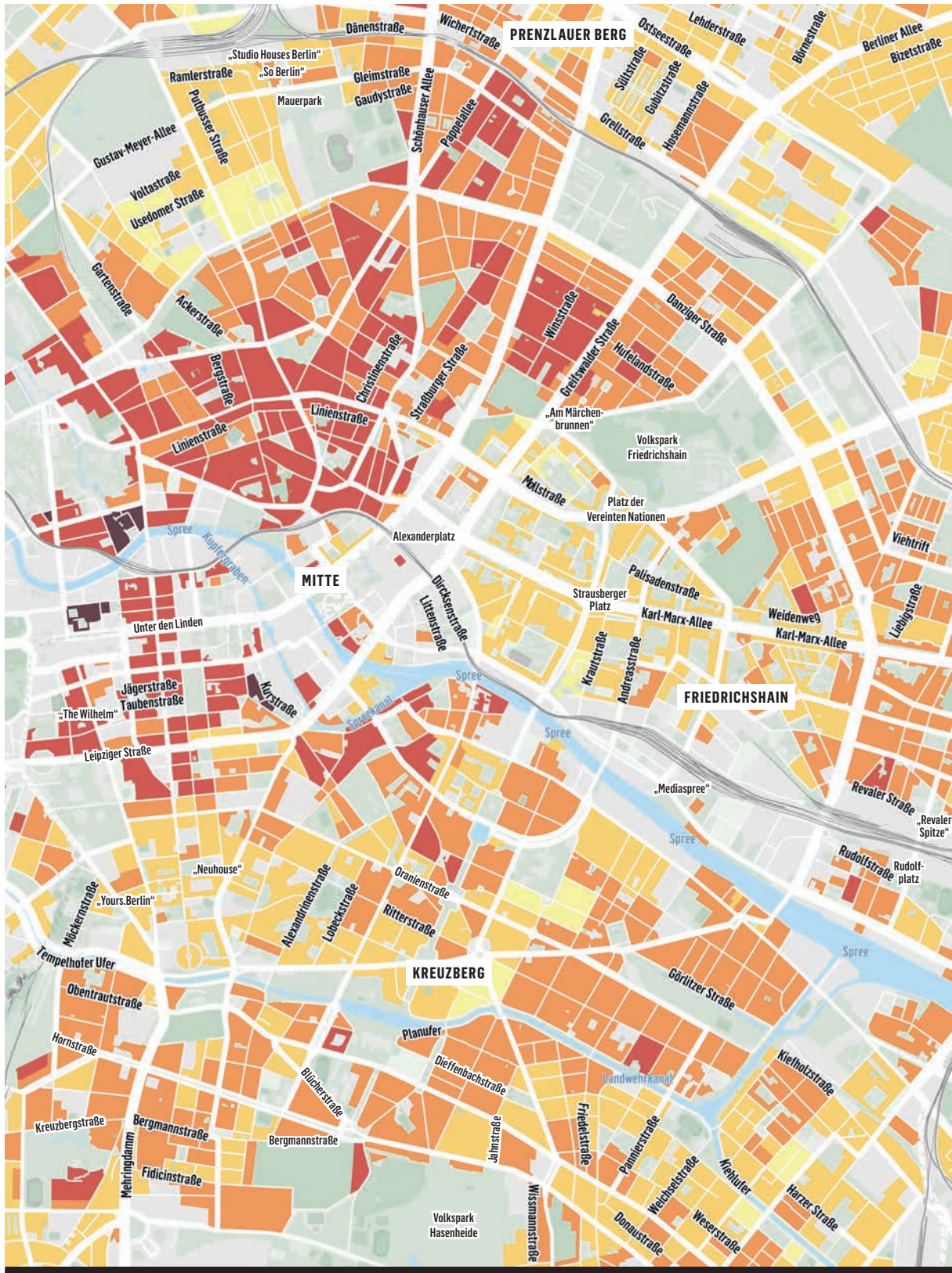
FRIEDRICHSHAIN

Das Lebensgefühl in Friedrichshain wird von den drei „M“ geprägt: Mode, Medien und Musik. In den Speichern am ehemaligen Osthafen haben sich MTV und Universal Music niedergelassen, Coca-Cola und Zalando ihre Zentralen nach Friedrichshain verlegt, Mercedes-Benz hat eine pompöse Repräsentanz hochgezogen.

In den Straßen dahinter werden Altbauten herausgeputzt, Dachgeschosse ausgebaut. Die Preise für Bestandsimmobilien haben sich seit 2012 fast verdoppelt und liegen jetzt im Schnitt bei 3 500 Euro pro Quadratmeter. Auf dem Freudenberg-Areal, einer Industriebrache, entsteht unter dem Namen „Box Seven“ ein Quartier mit 650 Wohnungen. „Max und Moritz“, zwei neue Wohntürme mit 386 Wohnungen, sollen nach Fertigstellung im kommenden Jahr 86 und 96 Meter in den Himmel ragen. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 3 900 Euro und 12 500 Euro pro Quadratmeter im 26. Stock. „Friedrichshain erinnert mich an Prenzlauer Berg vor 15 Jahren“, sagt Lars Drewes, Sales-Manager beim Immobilienmakler Aden Immo. Das schlägt sich auch in den Mieten nieder. Die Preise für Neuvermietungen im Bezirk zählen zu den höchsten in ganz Berlin.

DAHLEM

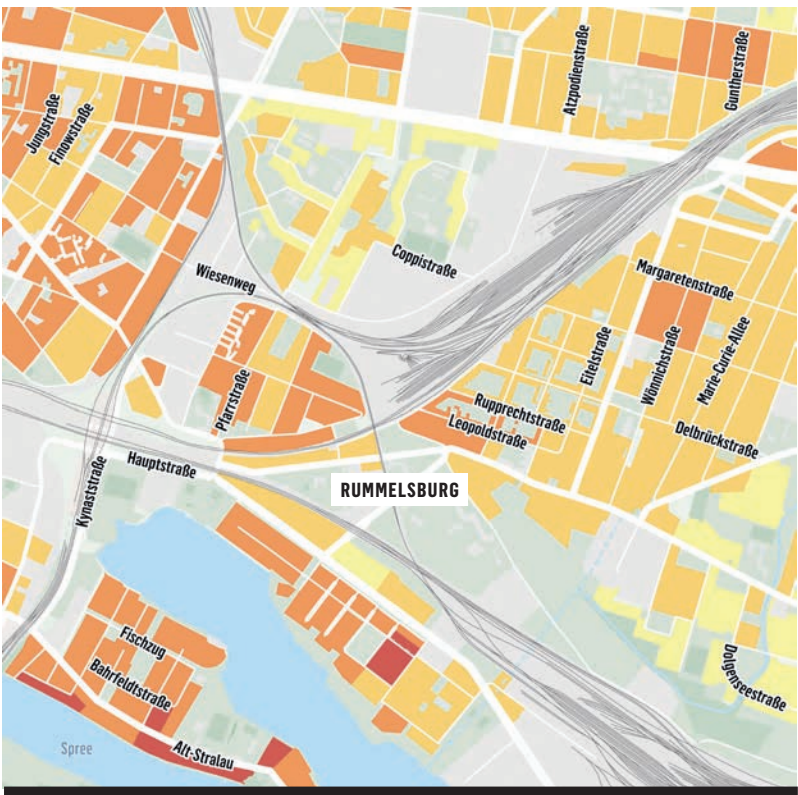
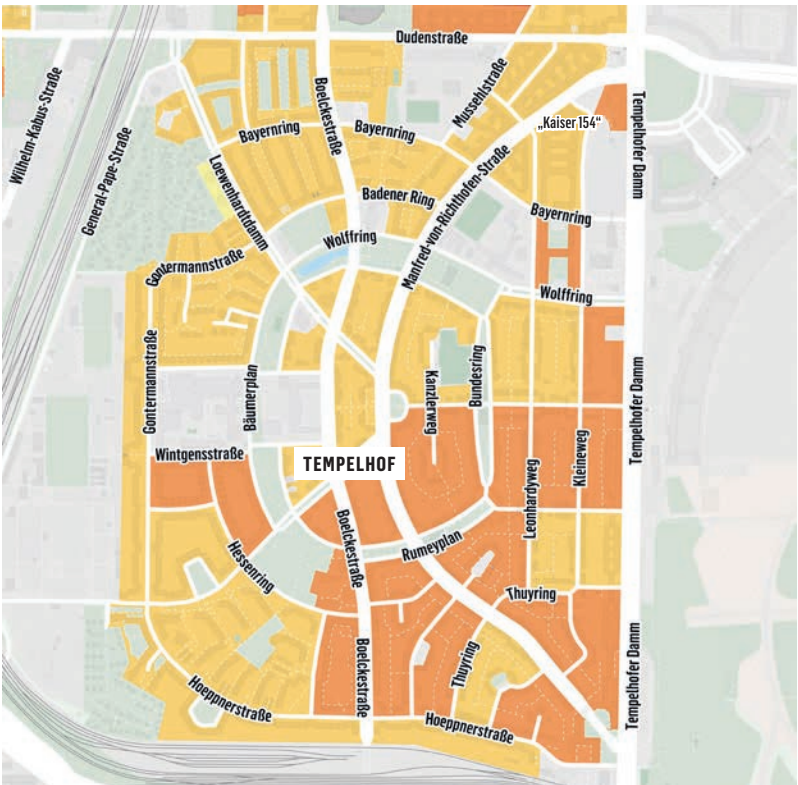
Dahlem ist das leise Berlin. Von der Hektik der Großstadt bekommt man hier nicht viel mit. Prächtige Villen prägen das Bild, Kiefern säumen die gepflasterten Straßen. Die Immobilienpreise sind konstant →



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 173

Fotos: imago/Schöning, ullstein bild Karte: iib Dr. Heitenbach Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Detaillierte Infos zu den Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

gestiegen. Bestandswohnungen kosten im Schnitt 4 700 Euro pro Quadratmeter, Neubauten 5 900 Euro. Die Preise bei frei stehenden Häusern liegen zwischen 6 100 (alt) und 8 300 Euro (neu). Nur Mieten ist bei durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 11,30 Euro respektive 14,70 Euro vergleichsweise günstig.

Im „Fünf Morgen Dahlem Urban Village“ auf dem Gelände des alten Truman Plaza entstehen 100 exklusive Apartments, Villen und Penthouses rund um einen See mit fünf Wasserarmen. Andere Projekte sind bereits abgeschlossen, die Nachfrage war größer als das Angebot. Wer in Dahlem sesshaft werden will, der braucht viel Glück.

RUMMELSBURG

Wohnen am Wasser? In der Rummelsburger Bucht ist das möglich. Die Uferpromenade hier ist breiter als mancherorts an der Ostsee. Rund 2 500 Wohnungen sind in der Bucht entstanden, schwarz-weiße Townhouses mit hohen Künstlerateliers, enge Reihenhäuser, die holländisch anmuten, und Wohnblocks, denen anzusehen ist, dass die Mieten über dem Durchschnitt liegen. Die Neubaupreise liegen mittlerweile bei 3 600 Euro im Schnitt pro Quadratmeter, vor zehn Jahren gab es diese Fläche noch für knapp 3 000 Euro. Bei den Bestandsimmobilien liegen die Preise bei 2 600 Euro.

TEMPELHOF

Seit neben der Flughafenpiste Schafe grasen und Drachen steigen, sind Häuser und Wohnungen rings um Europas größte Grünfläche inmitten einer Stadt begehrt. Nur: Das Angebot ist mager. So gibt es dort derzeit nur zwei größere Neubauprojekte: In der Borussiastraße 67 sollen im nächsten Jahr 63 Wohnungen bezugsfertig sein, am Platz der Luftbrücke entsteht zudem ein Apartmenthaus mit 23 Wohnungen. Der Quadratmeter kostet ab 4 800 Euro.

Auch die Kaufpreise von Bestandswohnungen sind mit im Schnitt 2 800 Euro pro Quadratmeter nahe an den Preisen in Schöneberg. Die Mieten liegen mit 11,70 Euro im Neubau und gut 9 Euro im Altbau noch unter dem Durchschnitt in der Hauptstadt.

KAULSDORF

Kaulsdorf? Auch viele Berliner haben den Namen noch nie gehört. Dabei boomt das Viertel im Osten gerade. Trotzdem ist Kaulsdorf immer

noch erschwinglich. Einfamilienhäuser bekommt man hier für rund 2 700 Euro pro Quadratmeter, Eigentumswohnungen für 1 800 Euro. Die durchschnittliche Miete liegt noch unter 9 Euro. Kaulsdorf gehört zum Bezirk Marzahn, im Norden dominiert noch die berühmte Platte das Ortsbild, im alten Dorfkern überwiegen dagegen ein- und zweistöckige Bauern- und Bürgerhäuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Im Wohnpark „Am Wuhletal“ entsteht eine Siedlung mit 23 Reihenhäusern, alle 116 Quadratmeter groß.



CAPITAL-URTEIL

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



STADTEIL-VERGLEICH

Jeht dit jut?

Der Streit um die Tragfähigkeit von Kauf- und Mietpreisen tobt – der Aufschwung hält an

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS		EIGENTUMSWOHNUNG		MONATSMIETE		Capital-Urteil*
	Kaufpreis in 1 000 Euro		Kaufpreis pro m² in Euro		pro m² in Euro		
	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Mittelwert	Neubau Mittelwert	Altbau Rendite in %	Neubau Rendite in %	
1 Charlottenburg	609–2 237 1 240	388–1 784 1 090	2 100–5 200 3 500	3 600–8 800 5 700	7,80–15,00 3,5–4,4	12,50–17,50 2,4–4,2	■■■■■
2 Dahlem	832–3 499 1 965	912–3 400 1 825	3 400–6 000 4 700	4 400–8 100 5 900	9,00–13,90 2,8–3,2	10,70–18,60 2,8–2,9	■■■■
3 Friedrichshain	408–1 514 879	k. A.	2 300–4 700 3 500	3 500–6 900 5 000	8,50–14,90 3,8–4,5	11,60–16,70 2,9–4,0	■■■■■
4 Kaulsdorf	225–569 396	240–486 353	1 200–2 400 1 800	2 500–3 800 3 100	5,60–10,00 5,1–5,5	8,00–12,00 3,8–3,9	■■■■■
5 Kreuzberg	208–3 000 1 492	k. A.	2 900–5 100 3 900	3 900–6 300 5 100	7,50–15,00 3,1–3,5	12,50–16,80 3,2–3,9	■■■■
6 Lichtenberg	462–934 656	267–440 337	1 600–5 200 3 400	2 700–3 600 3 100	6,40–11,70 2,7–4,9	9,70–12,30 4,1–4,3	■■■■■
7 Mitte	180–1 350 592	336–789 551	2 800–6 500 4 600	4 100–8 200 6 000	9,00–17,70 3,3–3,8	12,40–21,50 3,1–3,7	■■■■
8 Neukölln	140–811 509	k. A.	2 100–4 000 3 100	3 200–5 300 4 100	7,40–13,90 4,1–4,3	8,80–15,60 3,3–3,5	■■■■■
9 Pankow	270–1 900 850	296–1 050 532	1 700–4 500 3 000	3 200–4 900 4 000	7,40–12,00 3,2–5,1	10,50–14,50 3,5–3,9	■■■■■
10 Prenzlauer Berg	160–1 661 883	233–1 050 619	2 400–5 100 3 700	3 800–6 500 5 100	8,20–14,90 3,5–4,1	12,50–18,10 3,3–3,9	■■■■
11 Rummelsburg	k. A.	k. A.	1 800–3 800 2 600	2 700–4 500 3 600	6,80–13,10 4,1–4,4	8,70–12,60 3,3–3,9	■■■■■
12 Schöneberg	k. A.	k. A.	2 000–4 600 3 400	4 400–7 100 5 600	7,40–14,00 3,7–4,3	11,10–14,60 2,5–3,0	■■■■
13 Tempelhof	500–1 500 960	k. A.	1 600–4 100 2 800	3 200–4 900 4 100	6,90–11,60 3,4–5,0	10,40–13,70 3,3–3,9	■■■■■
14 Wedding	310–533 390	k. A.	1 600–3 400 2 600	2 500–4 900 3 500	6,90–12,00 4,2–5,1	8,50–12,80 3,1–4,0	■■■■■

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/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL

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

Investieren mit Perspektive

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

Zu den in Gold unterlegten Städten finden Sie detaillierte Informationen unter der angegebenen Seitenzahl.

STADT Einwohnerzahl¹	EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m² in Euro				MONATSMIETE pro m² in Euro				RENDITE ²				ANGEBOTE ³ je 1.000 Einwohner				AUS- SICHT ⁴	CAPITAL- URTEIL ⁵
	Altbau Mittelwert	Dynamik 5 Jahre	Neubau Mittelwert	Dynamik 5 Jahre	Altbau	Dynamik 5 Jahre	Neubau	Dynamik 5 Jahre	in Prozent Alt Neu	Kaufen Alt Neu	Mieten Alt Neu							
1 Aachen 245885	1270–3110 2070	32,2 %	2610–3950 3170	6,4 %	6,00–11,00 8,40	14,3 %	8,98–13,00 10,10	4,8 %	4,9	3,8	5,9	3,3	31,2	4,5	↗	■■■		
2 Augsburg 286374	1890–3500 2560	55,7 %	3300–4990 3950	33,0 %	7,10–11,82 8,90	25,0 %	9,00–12,59 10,58	26,6 %	4,2	3,2	15,8	2,9	20,0	3,0	→	■■■		
3 Berlin (166) 3610156	1750–4820 2990	52,4 %	3000–6290 4200	24,8 %	6,33–13,27 9,00	28,6 %	9,80–17,33 12,50	25,0 %	3,6	3,6	20,8	2,5	26,3	1,9	↗	■■■		
4 Bielefeld 333090	920–2210 1400	28,4 %	2260–3050 2660	18,4 %	5,12–8,85 6,50	17,5 %	7,14–11,50 9,05	15,4 %	5,6	4,1	6,3	2,2	21,9	1,5	→	■■■■		
5 Bochum 364742	850–1990 1200	8,6 %	2600–3520 2910	20,7 %	5,00–7,77 6,20	11,1 %	6,20–10,69 8,95	10,2 %	6,2	3,7	7,2	1,0	28,7	0,7	→	■■■■		
6 Bonn 318809	1540–3300 2250	33,1 %	2960–4600 3500	16,0 %	7,02–11,67 8,91	7,6 %	9,50–12,82 10,69	4,8 %	4,8	3,7	11,1	1,5	34,3	4,8	↗	■■■■		
7 Braunschweig 251364	1220–2840 1910	73,6 %	2430–3430 2850	35,3 %	5,83–10,00 7,50	30,7 %	9,00–13,00 10,45	20,1 %	4,7	4,4	6,7	2,6	23,0	0,8	→	■■■■		
8 Bremen 551767	1040–2890 1690	59,5 %	2340–4110 3070	18,3 %	5,03–10,00 7,00	10,4 %	8,60–13,63 11,70	14,7 %	5,0	4,6	8,0	1,0	22,2	1,8	→	■■■■		
9 Darmstadt 155353	1320–3750 2640	37,0 %	3180–4630 3940	23,7 %	7,68–13,00 10,00	12,7 %	10,00–14,84 12,48	17,2 %	4,5	3,8	4,9	2,1	21,4	1,6	↗	■■■■		
10 Dortmund 586181	840–1950 1210	14,4 %	2500–3330 2800	15,3 %	4,76–8,04 6,14	14,3 %	8,44–12,42 10,44	12,9 %	6,1	4,5	11,3	1,4	32,8	1,4	→	■■■■		
11 Dresden (166) 536308	1290–2580 1720	17,2 %	2600–3650 3100	25,3 %	5,61–8,98 7,00	17,6 %	8,52–12,53 10,08	35,3 %	4,9	3,9	18,6	9,6	104	9,8	↗	■■■■		
12 Duisburg 491231	460–1570 880	–0,2 %	1940–3340 2680	14,9 %	4,57–6,70 5,39	7,2 %	5,13–10,71 7,50	20,2 %	7,3	3,4	14,0	0,5	43,5	0,3	→	■■■■		
13 Düsseldorf (128) 612178	1850–4630 2850	39,8 %	3420–6950 4430	28,8 %	7,73–13,05 9,66	13,6 %	10,56–16,28 12,73	14,0 %	4,1	3,4	11,3	2,0	36,6	3,0	↗	■■■■		
14 Essen 582624	720–2370 1200	14,2 %	2460–3930 3150	17,8 %	5,05–8,12 6,25	10,6 %	7,99–12,50 9,96	18,4 %	6,2	3,8	10,6	1,9	50,2	0,8	→	■■■■		
15 Frankfurt (140) 732688	2150–6510 3730	40,8 %	3580–6450 4470	20,4 %	9,21–17,49 12,50	15,4 %	11,82–19,99 14,66	17,1 %	4,0	3,9	8,2	4,1	29,7	9,1	↗	■■■■		
16 Freiburg 226393	2620–5030 3600	33,7 %	4050–5940 4710	16,1 %	8,00–14,85 11,16	12,4 %	11,19–17,15 13,76	24,9 %	3,7	3,5	10,7	5,9	8,2	0,9	↗	■■■		
17 Hamburg (122) 1787408	2350–5880 3590	34,3 %	3500–7020 4630	17,9 %	7,70–14,81 10,44	8,0 %	10,74–17,86 13,50	5,8 %	3,5	3,5	9,7	3,8	29,7	3,3	→	■■■		
18 Hannover 532163	1250–3280 2050	68,0 %	2760–4460 3490	27,0 %	6,03–10,00 7,80	20,6 %	9,18–14,17 12,04	37,0 %	4,6	4,1	9,0	1,5	23,8	1,6	→	■■■■		

19 Heidelberg 156 267	1 660–5 040 2 650	22,8 %	3 540–6 570 4 990	53,4 %	7,17–15,00 10,52	6,4 %	10,52–19,14 13,04	18,4 %	4,8	3,1	6,0	1,3	17,0	1,6	↗	■■■■■
20 Ingolstadt 132 438	2 500–4 510 3 410	58,3 %	3 820–5 260 4 490	43,2 %	8,33–13,97 10,99	26,9 %	10,82–16,43 12,82	24,9 %	3,9	3,4	11,5	7,0	13,4	5,7	↗	■■■
21 Karlsruhe 307 755	1 990–3 500 2 650	36,7 %	3 050–4 790 3 500	24,6 %	7,02–12,22 9,17	12,4 %	9,50–13,03 11,02	13,5 %	4,2	3,8	6,3	0,9	13,5	1,4	↗	■■■■■
22 Kassel 197 984	1 000–2 410 1 710	59,0 %	2 500–3 500 2 830	16,6 %	5,3–9,20 6,98	20,3 %	7,67–11,50 9,60	12,8 %	4,9	4,1	8,6	4,2	28,8	2,5	→	■■■■■
23 Kiel 246 306	1 170–3 050 1 930	47,7 %	2 860–4 570 3 580	8,8 %	5,51–9,32 7,00	16,5 %	9,31–15,00 12,68	40,9 %	4,4	4,3	7,8	2,7	37,0	2,5	→	■■■■■
24 Köln (134) 1 060 582	1 620–4 580 2 760	48,2 %	2 930–5 540 4 130	30,9 %	7,75–13,51 10,00	12,7 %	9,50–15,11 12,45	17,8 %	4,4	3,6	7,7	1,1	21,0	2,1	↗	■■■■■
25 Leipzig (162) 544 479	970–3 980 1 990	102,1 %	2 640–4 320 3 380	32,5 %	4,75–8,03 6,00	20,0 %	6,82–11,30 10,00	77,6 %	3,6	3,6	43,9	29,7	128	10,2	→	■■■
26 Leverkusen 163 487	800–2 460 1 520	17,7 %	2 790–3 700 3 080	15,5 %	6,00–8,84 7,18	10,3 %	9,00–10,47 9,90	13,8 %	5,7	3,9	6,9	2,0	22,7	1,2	→	■■■■■
27 Lübeck 216 253	1 130–3 800 1 960	54,4 %	2 440–4 930 3 860	39,7 %	5,63–9,38 7,19	14,5 %	7,86–12,25 10,01	17,8 %	4,4	3,1	7,0	2,0	22,4	0,8	↘	■■■
28 Mainz 209 779	1 780–3 480 2 640	38,4 %	3 140–5 050 3 840	35,6 %	8,20–13,02 10,23	13,6 %	9,78–14,32 12,03	9,4 %	4,7	3,8	8,4	2,5	23,4	2,6	↗	■■■■■
29 Mannheim 305 780	1 470–3 240 2 070	29,9 %	2 830–4 640 3 490	23,4 %	6,80–12,00 8,54	13,9 %	9,20–14,75 11,52	23,5 %	4,9	4,0	15,5	1,6	26,1	0,9	→	■■■■■
30 München (154) 1 450 381	4 230–9 170 5 830	51,8 %	5 780–9 660 7 000	29,9 %	12,15–23,00 15,38	20,6 %	14,61–26,38 17,97	28,0 %	3,2	3,1	13,2	4,5	17,4	3,1	↗	■■■
31 Münster 310 039	1 350–3 870 2 480	46,5 %	3 000–4 700 3 720	14,8 %	6,67–12,27 9,19	15,8 %	9,00–13,77 11,40	14,0 %	4,4	3,7	7,0	2,1	15,2	2,4	→	■■■■■
32 Neuss 155 414	1 040–2 700 1 780	40,9 %	2 870–3 980 3 330	18,9 %	5,63–9,22 7,36	5,4 %	8,38–11,19 9,55	–2,2 %	5,0	3,4	9,2	0,8	32,6	0,4	↗	■■■■■
33 Nürnberg (150) 509 975	1 660–4 000 2 400	59,0 %	3 390–4 890 4 240	36,9 %	6,96–12,05 8,82	19,8 %	10,05–15,50 11,59	26,9 %	4,4	3,3	22,4	14,5	30,4	3,4	→	■■■
34 Oldenburg 163 830	1 490–2 780 2 010	41,5 %	2 440–3 670 2 980	26,7 %	6,22–9,73 7,60	11,8 %	8,06–10,49 8,92	4,6 %	4,6	3,6	6,8	10,6	19,7	6,9	→	■■■■■
35 Potsdam 164 042	1 510–4 790 2 950	39,9 %	3 050–5 210 3 720	10,1 %	6,45–10,87 8,82	10,9 %	9,51–12,44 10,70	16,9 %	3,6	3,5	26,8	11,1	23,8	18,6	→	■■■
36 Regensburg 145 465	2 540–4 180 3 280	33,5 %	3 500–5 380 4 310	22,6 %	7,35–12,44 9,84	12,4 %	9,76–13,66 11,48	14,8 %	3,6	3,2	25,4	11,6	15,0	5,6	↗	■■■
37 Saarbrücken 176 926	930–2 670 1 470	38,3 %	2 250–3 950 2 700	12,6 %	5,58–9,12 7,00	12,0 %	7,47–10,38 9,22	35,6 %	5,7	4,1	17,1	11,8	19,8	0,8	→	■■■■■
38 Stuttgart (146) 623 738	2 350–4 870 3 330	57,3 %	4 010–7 500 5 310	52,7 %	8,88–18,75 11,61	22,5 %	10,80–18,00 14,46	27,6 %	4,2	3,3	9,7	1,7	14,5	1,5	↗	■■■■■
39 Wiesbaden 276 218	2 000–4 500 2 880	30,6 %	3 450–5 230 4 060	22,0 %	7,8–12,67 9,63	12,0 %	9,96–15,00 12,15	21,5 %	4,0	3,6	11,1	8,3	30,2	1,8	→	■■■
40 Wuppertal 350 046	620–1 870 1 000	5,7 %	2 290–3 520 2 870	30,5 %	4,86–7,33 5,80	7,2 %	7,74–12,00 8,99	29,2 %	7,0	3,8	17,4	0,8	32,1	0,4	→	■■■■■

Preis- und Mietspannen in Euro für typische Wohnungen: 1) Stand 2015 2) Bruttomietrendite 3) Wohnungsangebote auf zehn Immobilienportalen 4) gemäß wegweiser-kommune.de Prognose bis 2030, berücksichtigt unter anderem demografische, wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung, Altersstruktur und Kaufkraft der Bevölkerung, Anteil Hochqualifizierter sowie Bevölkerungsstruktur: ↗ wachsende Bevölkerung, wirtschaftlich dynamisch ↘ stabile Bevölkerungsentwicklung, geringe wirtschaftliche Dynamik ↘ schrumpfende Bevölkerung, schwierige Finanzlage 5) Capital-Urteil: ■ = „Finger weg“, ■■■■■ = „sehr attraktives Investment“, Quellen: Ifo Dr. Hettenbach Institut, Destatis, Bertelsmann Stiftung, Stand: März 2017



Getty Images

DIE MAGISCHE DREI

Baugeld ist billig. Doch damit Immobilienkäufer von den niedrigen Zinsen wirklich profitieren, raten Experten zu einer hohen Anfangstilgung von drei Prozent. Worauf Kreditnehmer sonst noch achten sollten

TEXT: RICHARD HAIMANN

Das Gespräch mit dem Bankberater ist Dominik Dernbach* noch gut in Erinnerung: „Auf gar keinen Fall!“, sagte er und schob das Angebot für den Baukredit über den Schreibtisch zurück. „Auf so eine riskante Sache lassen wir uns nicht ein.“

Bis hierhin war das Gespräch freundlich verlaufen. Der Luftfahrt-Ingenieur und seine Frau Charlotte hatten einen Termin, um über ihre Baufinanzierung zu sprechen. Als sie in das Besprechungszimmer in der Hamburger Niederlassung ih-

rer Bank kamen, duftete frisch gebrühter Kaffee aus einer Kanne. Gebäck lag bereit. „Die gute Nachricht gleich vorweg“, hatte der Berater das Gespräch eröffnet: „Wir finanzieren Ihre Immobilie gern – und haben schon ein Angebot parat.“

Nichts anderes hatte das Paar erwartet: 295 000 Euro kostet das Haus, das die Dernbachs in einem kleinen Ort vor den Toren Hamburgs gefunden haben. Hinzu kommen Nebenerwerbskosten: fünf Prozent Grunderwerbsteuer, 6,25 Prozent Maklercourtage und rund zwei Prozent an Gebühren für Notar und Grundbucheintragungen. Ergibt insgesamt 334 987,50 Euro. Das Paar verfügt über 35 000 Euro an Ersparnissen. Zudem buttern die →

Kein Kunststück: Wer von Anfang an eine hohe Tilgung vereinbart, kommt schnell von seinen Schulden runter

* Name von der Redaktion geändert

Eltern beider 73 000 Euro zu. Das macht 108 000 Euro Eigenkapital – 32 Prozent der Gesamtkosten.

„Dass wir damit einen Kredit über die restlichen 226 987,50 Euro bekommen würden, war klar“, sagt der Luftfahrtingenieur. „Schließlich verlangen viele Banken nicht mal 20 Prozent Eigenkapital.“ Dominik Dernbach kennt sich aus. Seit das Paar erfahren hat, dass Charlotte schwanger ist, hat der 39-Jährige viele Nächte damit verbracht, sich in das Thema Baufinanzierung einzulesen.

Eine Immobilie war schnell gefunden: ein zehn Jahre altes Haus mit 135 Quadratmetern Wohnfläche auf einem 800-Quadratmeter-Grundstück mit alten Bäumen. „Alles sieht heimelig aus, und das Haus ist gut in Schuss“, sagt Bauzeichnerin Charlotte Dernbach. Auch sonst stimmt alles: Es gibt zwei große Kinderzimmer, und die nächste S-Bahn-Station für die Fahrt zur Arbeit ist nicht weit.

FLEXIBEL BLEIBEN

Was dem Paar nicht gefällt, ist die Offerte der Bank. Das Institut hat die Kreditsumme in zwei Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufgeteilt. Ein Darlehen über 110 000 Euro wurde mit zehnjähriger Laufzeit (Zins: 1,55 Prozent) angeboten, für den Restbetrag von 116 987,50 Euro parallel ein Kredit mit nur fünfjähriger Laufzeit (Zins: 1,19 Prozent). „Durch reduzieren sich in den ersten fünf Jahren ihre Zinskosten“, lockte der Berater im Gespräch. „Wenn die Kinder noch klein sind, ist ein wenig Luft in der Haushaltskasse immer gut.“

Die Dernbachs lehnten ab. „Die Bank könnte uns bei der Refinanzierung der kleineren Darlehens tranche in fünf Jahren hohe Zinsen diktieren“, sagen sie. Stimmt, denn andere Institute übernehmen Experten zufolge bei gesplitteten Krediten keine Anschlussfinanzierung von Teildarlehen. Ihnen genügen die Sicherheiten im Grundbuch nicht.

HEUTE VORBAUEN FÜR MORGEN

Mithilfe von Forward-Darlehen lassen sich günstige Konditionen für die Zukunft sichern

Baugeld ist immer noch günstig, aber längst nicht mehr so billig wie zum Tiefpunkt im Oktober 2016. Damals lag der Effektivzinssatz für zehnjährige Annuitätendarlehen bei durchschnittlich 1,18 Prozent, Anfang April betrug er 1,4 Prozent. Wer von steigenden Zinsen ausgeht und in einigen Monaten oder Jahren eine Anschlussfinanzierung benötigt, kann allerdings heute schon vorbeugen – mit einem sogenannten Forward-Darlehen. So können sich Eigentümer weitgehend die heutigen Konditionen für die Zukunft sichern.

AUFPREIS EINKALKULIEREN

„Sicherheit kostet aber“, sagt Immobilienökonom Günter Vornholz. „Banken erheben für jeden Monat, der bis zur Auszahlung des Anschlusskredits fällig wird, einen Zinsaufschlag.“ Dieser beträgt – je nach Anbieter – zwischen 0,01 und 0,06 Basispunkten. Wird ein Forward-Darlehen in 24 Monaten benötigt, beträgt der Aufschlag also 0,24 bis 1,44 Basispunkte. Der Zinssatz für ein Annuitätendarlehen zu 1,4 Prozent würde also auf 1,64 bis 2,84 Prozent steigen.

RICHTIG VERGLEICHEN

Zudem lohnt es für Interessenten, beim Vergleich von Angeboten auf den Effektivzins zu schauen. „Entscheidend ist nicht nur der Aufschlag, sondern auch der Basiszins des zugrunde liegenden Kredits“, sagt Ökonom Vornholz. Beispiel: Ein Forward-Darlehen wird in zwölf Monaten benötigt. Anbieter A erhebt einen Monatsaufschlag von 0,01 Basispunkten und einen Grundzins von 1,64 Prozent für den Immobilien darlehen. Der Effektivzins für den Vorkredit: 1,76 Prozent. Bei Anbieter B beträgt der Aufschlag hingegen 0,02 Basispunkte, der Darlehenszins aber nur 1,48 Prozent. Unterm Strich ist B günstiger, weil sich ein Effektivzins von nur 1,72 Prozent ergibt.

Der erste Kreditgeber steht an erster Stelle in der Gläubigerrangfolge – und hat bei Zahlungsunfähigkeit des Kunden zunächst allein Zugriff auf den Ertrag aus einer Zwangsversteigerung. Alle anderen Gläubiger bekommen ihr Geld nur, wenn danach noch etwas übrig ist.

In einigen Fällen können Teildarlehen dennoch sinnvoll sein, zum Beispiel wenn in einigen Jahren eine Kapitallebensversicherung zur Auszahlung ansteht. „Dann lohnt es sich, den Kredit in unterschiedliche Laufzeiten zu splitten“, sagt Hartmut Schwarz, Experte der Verbraucherzentrale Bremen. Eine Kredit tranche wird dann in Betrag und Auszahlungszeitpunkt der Lebensversicherung angepasst – und zum Termin mit der Auszahlung abgelöst.

Die Finanzierung einer Immobilie ist kompliziert. Bauspar- und Fondsspar-Kombikredite, Annuitäten- und Volltilgerdarlehen – die Liste der Finanzierungsmöglichkeiten ist lang und unübersichtlich. „Entsprechend viele Fallstricke gibt es“, sagt Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg.

Um private Haus- und Wohnungskäufer besser zu schützen, hat die EU zwar die Wohnimmobilienkreditrichtlinie geschaffen, die in Deutschland seit 2016 gilt. „Seither müssen Darlehensgeber prüfen, ob ein Käufer langfristig in der Lage ist, die Finanzierung zu stemmen“, erläutert Sebastian. Das bedeutet aber nicht, dass seither nur Baukredite angeboten werden, die perfekt auf die Bedürfnisse der Darlehensnehmer zugeschnitten sind. „Das ureigene Interesse der Banken und Versicherungen besteht darin, profitable Geschäfte zu machen“, sagt der Experte. „Wohneigentumserwerber müssen deshalb weiterhin penibel kontrollieren, ob vorgelegte Finanzierungsangebote für sie selbst von Vorteil sind.“

Die wichtigste Regel lautet: „Keep it simple – halte es einfach“, rät Günter Vornholz, Professor für

Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Käufer sollten komplizierte Finanzierungen meiden, weil sie diese im Detail kaum durchschauen könnten.

Genau aus diesem Grund bieten manche Banken solche Produkte gerne an. Dies erfuhren die Dernbachs, als sie bei einem weiteren Institut nachfragten. „Uns wurde ein Kombidarlehen mit einem Fondssparplan angeboten“, erzählt die Bauzeichnerin. Das Paar lehnte ab: Die Kosten und die Risiken seien zu hoch. „Eine gute Entscheidung“, meint Experte Vornholz.

VORSICHT BEI KOMBIKREDITEN

Bei einem Kombidarlehen wird ein Immobilienkredit mit fester Zinsbindung aufgenommen und zugleich ein Aktienfonds- oder Bausparvertrag abgeschlossen. Kredit und Sparvertrag haben dieselbe Laufzeit. Beim Darlehen begleicht der Kreditnehmer nur die Zinsen, leistet aber keine Tilgung. Gleichzeitig zahlt er jeden Monat in den Sparvertrag ein. Am Ende der Laufzeit dient das im Sparvertrag angesammelte Kapital dazu, den Kredit zu tilgen.

Bei der Variante mit Fondssparplan profitiert der Immobilienkäufer, wenn die Börsenkurse steigen. In diesem Fall kann das angesparte Vermögen am Ende der Laufzeit den Kreditbetrag übersteigen. „Doch der Aktienmarkt ist keine Einbahnstraße“, warnt Vornholz. „Brecken die Börsen ein, schmilzt der Wert der Fondsanteile dahin.“ Dann reicht der Sparvertrag nicht mehr für die Tilgung. „Schlimmstenfalls verlieren die Schuldner ihr Haus“, sagt der Immobilienökonom. Der wahre Gewinner bei Fondssparplänen seien die Banken, sagt Hauskäufer Dominik Dernbach: „Sie kassieren beim Verkauf der Fondsanteile Ausgabeaufschläge von rund fünf Prozent.“

Die zweite Variante – Kombidarlehen mit Bausparvertrag – ist sogar fast immer ein Minusgeschäft für



Ablenkungsmanöver: Je komplizierter das Darlehen, desto schwerer blicken Kunden durch

1,4

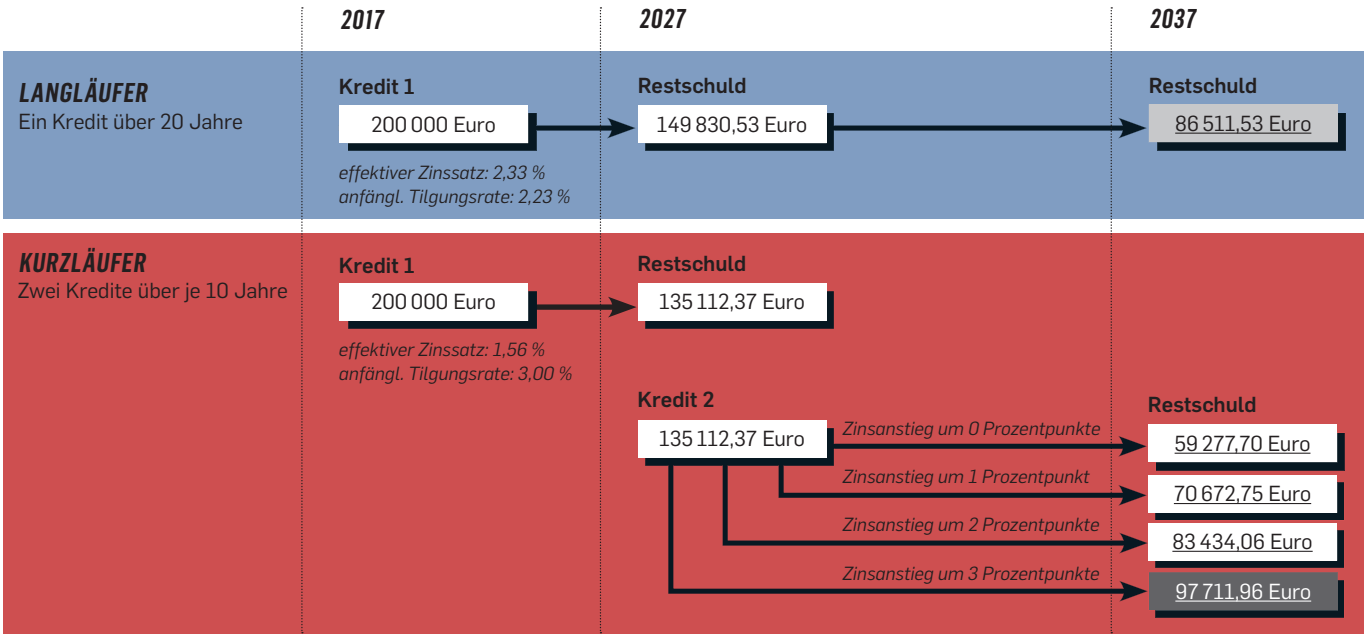
Prozent kostete Anfang April ein Annuitätendarlehen über zehn Jahre

den Kreditnehmer. „Bei Unterzeichnung des Bausparvertrags fällt eine Abschlussgebühr von meist einem Prozent der Bausparsumme an“, sagt Niels Nauhauser, Finanzexperte der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg. Da Bausparkassen Sparguthaben aktuell meist nur mit 0,1 Prozent pro Jahr verzinsten, übersteige die Abschlussprovision in der Regel den erzielten Zinsertrag.

Dies zeigt eine Beispielrechnung mit derzeit üblichen Konditionen: Bausparsumme 100 000 Euro, Laufzeit zehn Jahre, Abschlussgebühr ein Prozent (also 1 000 Euro), Sparzins 0,1 Prozent pro Jahr. Bis zur Fälligkeit nach zehn Jahren addiert sich der Zinsertrag insgesamt →

LANGLÄUFER ODER KURZLÄUFER?

Restschuld einer Baufinanzierung bei unterschiedlichen Zinsentwicklungen und einheitlicher Monatsrate von 760 Euro



Die effektiven Zinssätze in der Rechnung entsprechen den Durchschnittzinssätzen, die Banken bei den jeweiligen Laufzeiten mindestens zwei Dritteln der anfragenden Darlehensnehmer gewähren. Die Bestkonditionen liegen deutlich darunter. Quelle: Interhyp, eigene Berechnungen; Stand: Februar 2017

auf gerade einmal 550 Euro – das sind 55 Prozent der Abschlussprovision. „Der Immobilienkäufer verliert also 450 Euro“, sagt Nauhauser. Hinzu kommt: Die Zinskosten sind bei Kombidarlehen häufig überdurchschnittlich hoch, weil die Zinsen bis zum letzten Tag auf die gesamte Kreditsumme fällig werden.

TILGEN MIT TEMPO

Anders läuft es bei Annuitätendarlehen. Hier starten Kreditnehmer von der ersten Rate an mit der Tilgung. „Da der monatlich an die Bank zu überweisende Betrag gleich bleibt, steigt der in die Tilgung fließende Anteil mit jeder Zahlung, während die Schuldsomme zugleich immer weiter sinkt“, erläutert Vornholz. Eine wichtige Kennziffer bei diesen

Krediten ist deshalb die „anfängliche Tilgungsrate“ – der Anteil der Monatsrate, der bei der ersten Zahlung in die Tilgung fließt. „Je höher er ist, desto schneller wird die Immobilie entschuldet“, sagt der Ökonom.

Zusätzlich sind Kreditgeber bei Annuitätendarlehen verpflichtet, den Effektivzins auszuweisen – die Kosten in Prozent des Darlehensbetrags, die der Kunde zahlen muss. „Verschiedene Angebote lassen sich deshalb sehr gut vergleichen“, sagt Verbraucherschützer Nauhauser. „Das Darlehen mit dem niedrigsten Effektivzins ist am günstigsten.“

Nicht zuletzt können Annuitätendarlehen auch Sicherheit vor künftigen Zinsanstiegen bieten, weil der Kunde die Laufzeit beliebig wählen darf. Sogar Volltilgerdarlehen sind möglich. Dabei sind Laufzeit

und Zinssatz bis zur endgültigen Tilgung von Anfang an festgezurr.

Die Zinskosten steigen jedoch mit der Länge der Bindung. Für fünfjährige Annuitätendarlehen verlangten Kreditgeber in diesem Frühjahr laut Finanzierungsvermittler Interhyp im Schnitt einen Effektivzins von 1,18 Prozent, für Kredite mit 20-jähriger Laufzeit 2,33 Prozent.

Immerhin können Annuitätendarlehen nach zehn Jahren stets gekündigt werden. Experte Nauhauser: „Sind die Zinsen 2027 niedriger, können Kreditnehmer sogar ein heute aufgenommenes Volltilgerdarlehen dann aufsagen und in eine für sie günstigere Finanzierung wechseln.“

Finanzierungsspezialist Sebastian rät ebenfalls zu Annuitätendarlehen – warnt aber davor, allzu sehr auf die teure Sicherheit langer Kre-

ditlaufzeiten zu setzen. „Um die Immobilie schnell zu entschulden, ist es besser, höher zu tilgen, als höhere Zinsen für eine längere Laufzeit zu zahlen.“ Warum Schnelltilger oft im Vorteil sind, zeigt eine Vergleichsrechnung (siehe links). Demnach müssten die Zinsen für eine Anschlussfinanzierung nach zehn Jahren schon um deutlich mehr als zwei Prozentpunkte steigen, damit sich das 20-Jahres-Darlehen lohnt.

Unabhängig von der Laufzeit solle „die anfängliche Tilgungsrate mindestens drei Prozent betragen“, rät Sebastian. „Wer das nicht schafft, sollte sich eine billigere Immobilie suchen.“ Andernfalls nimmt das Risiko zu: Käufern droht das Aus, wenn die Zinsen bis zur Anschlussfinanzierung deutlich steigen – oder sie zahlen Jahrzehnte länger für ihre Schulden. Bei Volltilgerdarlehen mit einer Anfangstilgung von drei Prozent vergehen bis zur Entschuldung 23 Jahre und drei Monate; bei einer Starttilgungsrate von einem Prozent sind es 46 Jahre und fünf Monate.

Am flexibelsten bleiben Kunden mit einem Kredit, der zusätzliche Tilgungen – etwa nach einer Erbschaft – zulässt. „Sondertilgungen reduzieren die Zinskosten und die Restschuld bei der Anschlussfinanzierung“, sagt Interhyp-Vorstandschef Michiel Goris.

Die Dernbachs sind am Ende mit einer dritten Bank ins Geschäft gekommen. Deren Angebot: ein Annuitätendarlehen über zehn Jahre zu einem Zinssatz von 1,51 Prozent und einer anfänglichen Tilgungsrate von 3,2 Prozent – inklusive möglicher Sondertilgungen bis zu drei Prozent des Kreditbetrags pro Jahr. Gegen ein 20-Jahres-Darlehen zu höheren Zinsen und mit geringerer Tilgung hat sich Dominik Dernbach bewusst entschieden: „Mit dem zehnjährigen Kredit kommen wir schneller von den Schulden runter.“

Gut möglich – zumal die Eltern des Paares zugesagt haben, jedes Jahr noch ein wenig Geld für Sondertilgungen zu stiften. ◇

Foto: Getty Images / Keystone-France

„Was wäre der SPIEGEL ohne mich?“

Franz Josef Strauß, bayerischer Ministerpräsident, 1986

SEIT 1947
Keine Angst vor der Wahrheit