

Handelsblatt

DEUTSCHLANDS WIRTSCHAFTS- UND FINANZZEITUNG

SONDERDRUCK TRENDVIERTEL 2017 vdpResearch

Ende des Steigflugs

Noch immer klettern die Immobilienpreise in den deutschen Metropolen. Doch zumindest für Berlin und München ist **ein Ende des Booms in Sicht**. Wer jetzt noch kauft, muss aufpassen, dass er keine böse Überraschung erlebt.

Trendviertel
2017



Handelsblatt-Serie

Matthias Streit, Anne Wiktorin
Frankfurt, Düsseldorf

Unverhältnismäßig. Einfach nur unverhältnismäßig. So geht es derzeit am Frankfurter Immobilienmarkt zu, resümieren Hans Müller und seine Partnerin Verona (Namen geändert). Zweieinhalb Jahre haben sie täglich Immobilienportale gefilzt, Gesuche in Lokalzeitungen inseriert, Anfragen nach Bauflächen bei Liegenschaftsämtern verschickt, mussten sich bei Massenbesichtigungen durch abgewohnte und

übertriebene Häuser schieben, wurden von Maklern versetzt und bei den wenigen passenden Immobilien von höheren Geboten ausgestochen.

Dass sie trotz eines Budgets von mehr als 600 000 Euro nichts Passendes finden, hätten sie niemals gedacht. Dabei verdienen Hans und Verona gut. Er ist Controller, sie Key Account Managerin, beide bei großen Unternehmen. „Wir haben gute Jobs, unsere Gehälter sind in den vergangenen Jahren leicht gestiegen. Aber um mit den Immobilienpreisen in Frankfurt mitzuhalten, müssten wir jedes Jahr befördert werden.“ Müller

klingt frustriert.

So geht es auch Helen Gronmayer. „Erst mal weg“, sagte sie sich nach dem Abitur. Raus aus Köln, rein ins Abenteuer. Zu Fuß auf dem Jakobsweg in Nordspanien; dann Freiwilligendienst in der Wildnis von Belize. Was soll einen danach noch aufhalten?

Nun, zum Beispiel die Wohnungssuche in Deutschland.

In Freiburg wollte die Kölnerin Anglistik und Germanistik studieren und dort mit ihrer Schulfreundin Carla Spielmann zusammenwohnen. Doch ihr Budget, nicht mehr als der Bafög-Höchstsatz von 735 Euro pro Person und Monat, reicht in Freiburg selbst für die düftigste Bleibe nicht. „Es war einfach nur krass“, erinnern sich die beiden an ihre monatelange Suche. Angesichts des nahenden Semesterbeginns geben die beiden entnervt auf. Gronmayer studiert jetzt in Köln, Spielmann pendelt zunächst nach Bonn. Nach fast zwei Semestern bei den Eltern haben sie kürzlich endlich eine eigene Wohnung gefunden. In ihrer 72 Quadratmeter großen Dreier-WG zahlt jede 300 Euro warm pro Monat. Für Köln ein „Schnapper“, sagen die beiden.

Bei der Wohnungssuche werden abenteuerlustige Teenager schnell zu pragmatischen Erwachsenen. Und Gutverdiener wie Hans und Verona zu Bittstellern. Denn obwohl sich die beiden

im Frankfurter Szeneviertel Bornheim wohlfühlen: 55 Quadratmeter und zwei Balkone sind demnächst einfach zu eng. Verona erwartet ihr erstes Kind. Wie unzählige Deutsche hegt das Paar den Traum vom Eigenheim. Dass sich ihr Wunsch nach Eigentum und Absicherung im Alter in Frankfurt erfüllt, diese Hoffnung hat das Paar mittlerweile aufgegeben. Sie werden rausziehen aus der Stadt.

Wenn sich selbst solvente Doppelverdiener kein Eigenheim in deutschen Großstädten mehr leisten können und Abiturienten ihren Studienort danach aussuchen, wo gerade eine Wohnung zu bekommen ist, dann muss der deutsche Immobilienmarkt ziemlich verrückt spielen. Dieser subjektive Eindruck lässt sich objektiv belegen - mit Daten zur Entwicklung von Kaufpreisen und Wohnungsmieten in Deutschland, die das Analysehaus der deutschen Pfandbriefbanken, VDP Research, exklusiv für das Handelsblatt erstellt hat. Die Berliner Experten werten wie schon in den Jahren zuvor die realen Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie Monatsmieten in 16 Städten aus. Und sie ermittelten in jeder Stadt die sogenannten Trendviertel. So nennen die Analysten jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen und Einfamilienhäuser im Zeitraum von vier Jahren stärker ge-

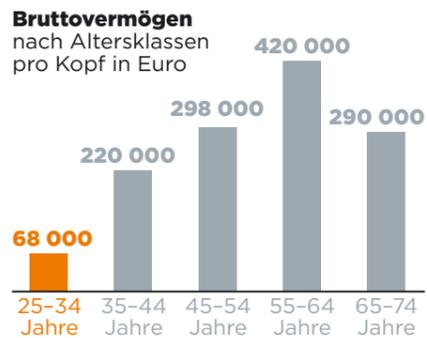
Dr. Franz Eilers

ist Leiter Immobilienmarktforschung der vdpResearch, die exklusiv für das Handelsblatt die Daten ausgewertet hat.



Wohnimmobilien

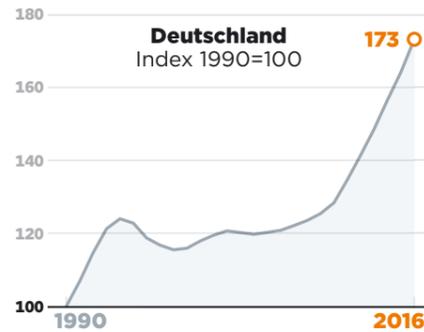
Jungen Leuten fehlt Vermögen



Hypothekenzinsen auf Talfahrt



Wohnimmobilienindex steigt weiter



stiegen sind als im Durchschnitt der gesamten Stadt.

Im vergangenen Jahr, das zeigt die diesjährige Trendviertelstudie, setzte sich der Immobilienboom der vergangenen Jahre erst einmal fort - vor allem in den großen Städten. So melden die Resercher für Berlin und München auf Jahressicht Preissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich - und selbst in Hannover verteuerten sich Eigentumswohnungen stadtweit um gut sieben Prozent.

Doch inzwischen mehren sich erstmals seit Beginn des Booms die Stimmen, die eine Trendwende auf Deutschlands Wohnimmobilienmärkten vorhersagen. Vor allem in Berlin und München werde sich die irrwitzige Aufwärtsdrehung der Preisspirale deutlich verlangsamen - und womöglich sogar zum Stillstand kommen. Es ist nicht gleich eine Blase, die da platzt. Eher ein jahrelanger Preisaufschwung in den angesagten Metropolen, dem allmählich die

Luft ausgeht. Ursache ist nach Ansicht von Experten vor allem, dass sich das Tempo des Bevölkerungswachstums in den Metropolen München und Berlin verlangsamen wird.

Auch deshalb, weil junge Menschen ihr Lebensglück nicht so häufig unbedingt in den beiden Millionenstädten suchen, sondern sich mit kleineren und dafür preiswerteren Großstädten begnügen. Es ist die schlichte Marktwirtschaft, die hier ihr Werk ver-

richtet: Wenn die Preise steigen, richten die Verbraucher ihre Präferenzen neu aus, und die Nachfrage geht zurück - oder steigt zumindest nicht mehr so schnell wie zuvor.

Auf ewig ungebremst kann der Immobilienboom in den Metropolen jedenfalls nicht weiterlaufen. Wer sich 2004 in Berlin eine Wohnung zulegte, zahlte weniger als die Hälfte dessen, was ein Käufer 2016 aufbringen musste. Um 115 Prozent stiegen die Ange-



Neubauten in Schwabing: Eine Trendwende auf dem überhitzten Wohnungsmarkt soll bevorstehen.



Hannover: Der Stadtteil Linden zählt zu den Newcomern, gilt als jung und szenig.

”

Die Bautätigkeit ist beruhigend zurückhaltend.

Franz Eilers
VDP Research



botspreise in diesem Zeitraum, hat das Immobilienberatungsbüro JLL ausgerechnet. Für München ermittelten die JLL-Analysten ein Plus bei den Kaufpreisen von 105 Prozent.

Die niedrigen Zinsen reichen inzwischen nicht mehr aus, um die steigenden Kaufpreise auszugleichen. Wie eine Auswertung von Empirica für das Handelsblatt zeigt, stieg die Kreditbelastung der Haushalte in den 16 Trendviertelstädten trotz günstiger Konditionen für Hypothekenkredite in den vergangenen zehn Jahren deutlich (siehe Karte). Mussten Berliner Wohnungskäufer im Jahr 2007 etwa 23 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für Zins und Tilgung des Immobilienkredits aufwenden, so waren es 2016 schon 39 Prozent. In München fällt der Vergleich noch krasser aus: 2007 lag die Kreditbelastung von Wohnungskäufern bei 31 Prozent. Heute überweisen Eigentümerhaushalte 53 Prozent ihrer

Nettoeinkünfte an die Bank.

Bundesbankvorstand Andreas Dombret warnt: „Der Preisanstieg in großen, aber auch in einigen mittleren deutschen Städten stellt inzwischen eine Übertreibung dar.“ Damit bekräftigt der Notenbanker einen Befund, den der Ausschuss für Finanzstabilität in dieser Woche an den Deutschen Bundestag übermittelte. Mit Verweis auf Schätzungen der Bundesbank für das Jahr 2016 halten die Wächter des deutschen Finanzsystems die Wohnimmobilienpreise in 127 deutschen Städten für überbewertet - um 15 bis 30 Prozent. Vor allem die sieben deutschen Großstädte seien betroffen.

Nun setzt eine Gegenbewegung ein, ist Harald Simons überzeugt. Das Vorstandsmitglied des Berliner Forschungsinstituts Empirica ist der Experte für Wohnimmobilienmärkte unter den vier deutschen „Immobilienweisen“, die alljährlich im Frühjahr ihre Prog-

nosen zu den Perspektiven auf Deutschlands Immobilienmärkten veröffentlichen. „Die Party ist vorbei, wer jetzt kommt, darf beim Aufräumen helfen“, sagte Simons im Frühjahr. Heftig wehren sich die Immobilienunternehmen gegen jede Andeutung, dass in Deutschland geschehen könnte, was um 2008 in den USA, Spanien oder Irland passierte: Überhitzte Wohnimmobilienpreise wuchsen sich dort zu einer Preisblase aus. Als die platzte, stürzte dies nicht nur den Immobilien-, sondern gleich den ganzen Finanzmarkt in Turbulenzen. Dass es hierzulande so kommen könnte, dafür gibt es in der Tat wenig Anzeichen. Immobilien würden weiterhin mit rund 20 Prozent Eigenkapital finanziert - also weiterhin eher konservativ, sagt Michael Neumann, Vorstand beim Immobilienkreditspezialisten Dr. Klein. Zumal sich die Deutschen die niedrigen Zinsen auch deutlich länger als noch vor sechs Jahren sichern:

Waren es damals im Schnitt knapp neun Jahre Zinsbindung, sind es heute schon 14 Jahre.

VDP-Research-Chef Franz Eilers macht zudem der Blick auf die Bautätigkeit gelassen: Sie sei „beruhigend zurückhaltend“, sagt der Experte. Die Zahl der Baugenehmigungen nahm von Januar bis März um fast sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ab. Nur noch 79 000 Wohnungsbauanträge landeten auf den Tischen der kommunalen Baubehörden, stellt das Statistische Bundesamt fest. Seit fünf Jahren ist das der erste Rückgang in einem Quartal.

Spricht diese Entwicklung nicht eher für weiter steigende Preise auf dem Immobilienmarkt? Nicht unbedingt, so Eilers, denn: „Wir überschätzen die mittelfristige Nachfrage.“

Eine Ursache: Der Zuzug von Menschen aus dem Ausland sei geringer, als viele prognostiziert hätten, so der Immobilienweise Simons. Zum einen, weil die Flüchtlingszahlen erheblich zurückgegangen seien. „Zusätzlich lässt aber auch die Zuwanderung aus EU-Ländern nach.“ Ein wichtiger Grund dafür sei die sich aufhellende wirtschaftliche Situation in vielen Ländern der Europäischen Union. „Die Jobperspektiven im eigenen Land verbessern sich“, sagt Simons. Lag der Wanderungssaldo aus den EU-Ländern nach Deutschland in den ersten drei Quartalen des Jahres 2015 noch bei plus 320 000 Personen, so waren es bereits 2016 netto nur noch plus 240 000 Menschen.

Doch auch die Deutschen selbst sorgen dafür, dass der Run auf die angesagten Metropolen seinen Höhepunkt möglicherweise bereits überschritten hat: Die sogenannten Schwarmstädte verlieren laut Simons an Anziehungskraft. Schwarmstädte werden jene deutschen Großstädte genannt, denen es zuletzt gelang, aus allen Teilen Deutschlands Neubürger anzuziehen. Dass sie an Attraktivität einbüßen, liegt in erster Linie an den hohen Wohnungspreisen und Mieten. „Die Jungen müssen nicht mehr unbedingt nach Berlin oder München. Viele finden auch Leipzig oder

Regensburg cool - können dort aber viel günstiger leben“, analysiert Simons. Und er erklärt, warum gerade deren Präferenzen die Wohnungsmärkte nachhaltig beeinflussen: „Im Alter zwischen 20 und 35 entscheidet sich, wo man später sesshaft wird. Schon in der

Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen nimmt die Wanderungsdynamik ab. Man zieht vielleicht aus der Stadt ins Umland, wechselt aber nicht mehr so häufig wie in den Zwanzigern in eine ganz andere Region.“ Familie Müller lässt grüßen.

Im Frühjahrsgutachten kam Simons deshalb zu dem Schluss, in Berlin sei sicherlich, in München wahrscheinlich, in Frankfurt und Hamburg möglicherweise mit einem Trendbruch bei den Preisen zu rechnen. Nur vier Monate später verschärft er seine Prognose

für München: „Dort kann man sicher von einer bevorstehenden Wende ausgehen, und der nächste Kandidat ist Frankfurt“, sagt der Empirica-Vorstand, der auch als Professor an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur in Leipzig lehrt. Noch unklar sei, wie

es in Hamburg, Köln, Düsseldorf und Stuttgart weitergehe.

Auch Dr.-Klein-Vorstand Neumann ist überzeugt: „Bei den Preisen in den Großstädten gibt es kaum noch Spielraum nach oben. Die schnelle Aufwärtsdynamik wird sich so nicht fortsetzen.“

Ob der Preisanstieg allmählich ausklingt oder ob es sogar zu einem mehr oder weniger heftigen Rücksetzer kommen wird, hängt jedoch nicht nur von der Zuwanderung oder den Wohnpräferenzen der jüngeren Generation ab. Auch die Konjunktur in Deutschland und vor allem die Zinsentwicklung würden dabei eine wichtige Rolle spielen, sagt Neuhaus.

Dass Europas Geldpolitiker um den Chef der Europäischen Zentralbank (EZB), Mario Draghi, mitverantwortlich für den deutschen Immobilienboom sind, hat sich herumgesprochen. Aus Furcht vor realen Einkommensverlusten durch Niedrig- oder gar Negativzinsen auf dem Bankkonto kaufen sich Großinvestoren und Vermögende immer noch mit viel Eigenkapital am Immobilienmarkt ein, treiben die Preise in die Höhe - und stechen dank ihrer Finanzkraft Selbstnutzer aus.

Doch nun beginnt die EZB, vorsichtig ihren geldpolitischen Kurs zu ändern. Erst am Dienstag hatte sich Draghi optimistisch zum Wachstum in der Euro-Zone geäußert und sich zuversichtlicher gezeigt, dass die Notenbank ihr Inflationsziel von knapp zwei Prozent wieder erreichen könnte. Das gilt als Voraussetzung dafür, dass die EZB mit dem Einstieg in den Ausstieg aus der lockeren Geldpolitik beginnt. Dann würde auch Baugeld wieder teurer.

Selbstnutzer, die in den kommenden Jahren eine Immobilie kaufen wollen, könnten dann dreifach gekniffen sein: In Nullzinszeiten mussten sie das nötige Eigenkapital mühsam zusammensparen. Bei der Immobilienfinanzierung hingegen geraten sie in die Phase steigender Zinsen. Und durch das Ende des Preisbooms können sie auch nicht mehr automatisch auf die Wertsteigerung ihrer Immobilie setzen.

Kein Wunder also, dass erschwingliche Immobilien zum Thema im Bundestagswahlkampf geworden sind. Praktisch jede Partei will auf die eine oder andere Weise Eigentum fördern. So fordert etwa die CDU, bei Immobilien die jährliche Abschreibungsrate von zwei auf künftig drei Prozent des Kaufpreises zu steigern. Die FDP fordert einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer in Höhe von 500 000 Euro beim ersten Immobilienerwerb. Die SPD setzt sich wie die CDU für ein Baukindergeld ein: Der Eigenkapitalzuschuss könne zwischen 8000 und

20 000 Euro liegen.

Ob dies Hans und Verona geholfen hätte? Hans Müller ist skeptisch, ob die staatlichen Zulagen jungen Familien wirklich helfen - oder nicht doch die Preise weiter steigen lassen. Am Ende haben er und seine Lebensgefährtin doch noch eine Lösung gefunden, mit etwas Glück: In der 14 000-Einwohner-Gemeinde Büttelborn, etwa eine halbe Autostunde südlich von Frankfurt, fand das Paar ein passendes Grundstück. Dort bauen die beiden jetzt ein Haus. Läuft alles nach Plan, ziehen sie im Herbst 2018 ein - zu dritt.



Foto: Bill Ernest

Freiburg:

Viele Studierwillige scheitern. Selbst die dürftigsten Bleiben sind zu teuer.

Berechnungsmethode

Datenbasis Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatts wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen herangezogen. Die Daten stammen von mehr als 600 Kreditinstituten. Die Banken übermitteln die anonymisierten Immobilienverkehrswerte, die sie ihren Kreditgutachten zugrunde legen, vierteljährlich an das Analysehaus VDP Research. Die Berliner Experten werten jeden Postleitzahlbereich der ausgewählten Städte exklusiv für das Handelsblatt aus. Sie wenden bei ihren Analysen aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen Objekten herauszurechnen, die aus deren Qualität, Baujahr und Lage resultieren.

Definition Trendviertel sind alle Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der gesamten Stadt.

Unerschwinglich wie nie zuvor

Verhältnis von Kaufpreis zu Nettohaushaltseinkommen: Wohnungskäufer müssen trotz niedriger Zinsen immer länger für die eigenen vier Wände arbeiten - und eine höhere Kreditbelastung schultern. Auch für Mieter steigt der monatliche Aufwand weiter.

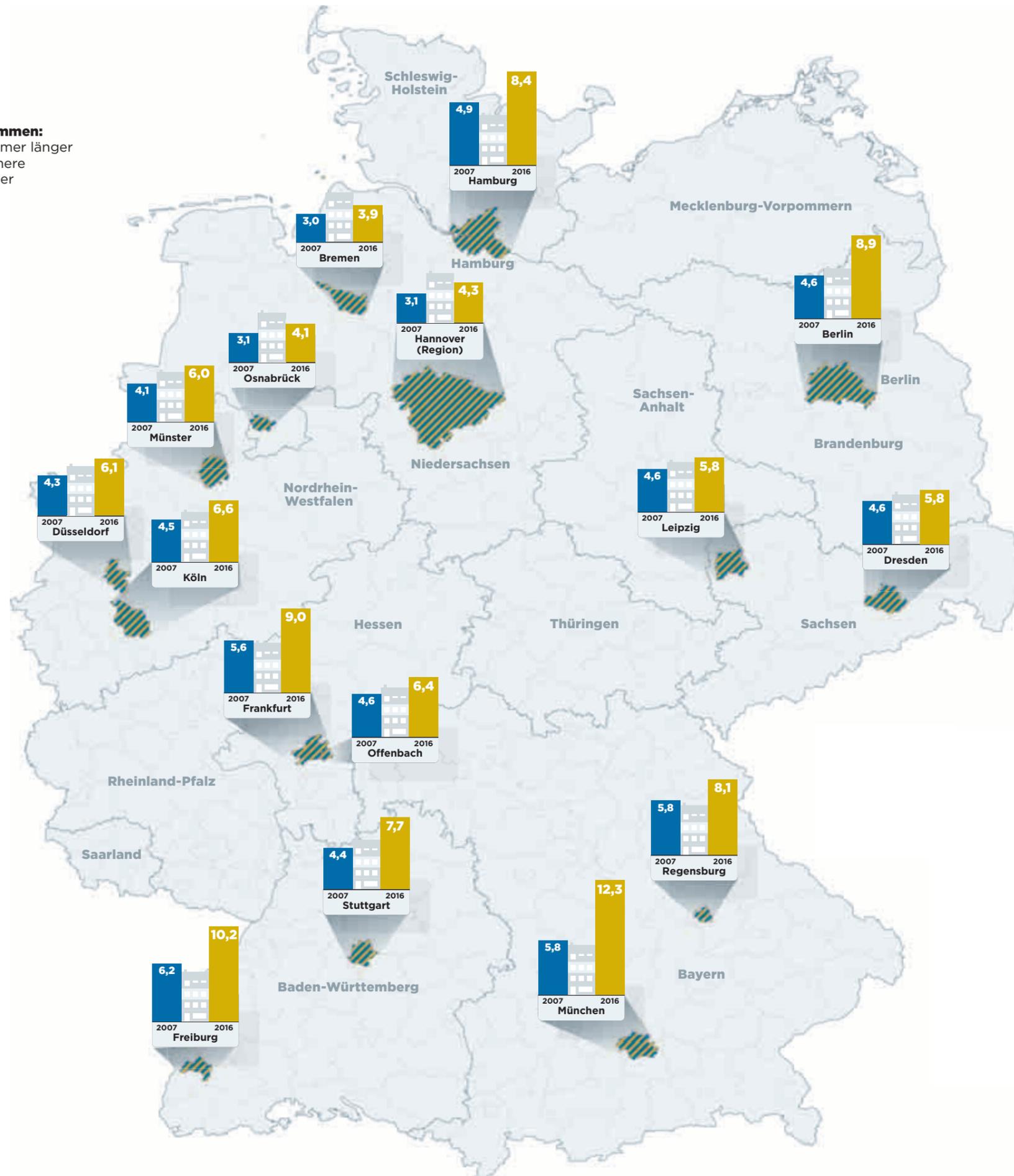


Lesebeispiel München:

Ein Haushalt, der im Jahr 2007 eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung in München kaufte, musste dazu im Schnitt das **5,8-fache** seines **Nettohaushaltseinkommens** aufwenden. 2016 war dazu das **12,3-fache** nötig.

Finanziert wird die Wohnung mit Eigenkapital in Höhe eines Jahresgehalts und einem Darlehen von der Bank. 2007 lagen die Darlehenszinsen im Schnitt bei 5 Prozent. Getilgt wurden pro Jahr 1,5 Prozent des Kredits. Diese Finanzierung führt im Beispielfall dazu, dass der Münchener Wohnungskäufer vor zehn Jahren 31 Prozent seines Nettohaushaltseinkommens an die Bank überwies. 2016 waren die Zinsen auf 2,6 Prozent gesunken, der Haushalt erhöhte die Tilgung auf 1,8 Prozent. Mit den Wohnungspreisen steigen die Kreditsumme und die monatliche Belastung. Für Zins und Tilgung wenden Münchener Haushalte 2016 durchschnittlich 53 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens auf. Münchener Mieter überwiesen 2007 für eine gleich große Wohnung im Schnitt 28 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens an den Vermieter, 2016 waren es 36 Prozent.

HADELSBLATT
Quelle: Empirica-Preisdatenbank



Hohe Belastung

Anteil von **Mieten und Krediten** für Neubauten in Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens

	2007	2016
Hamburg	Miete 23% Kredit 25%	▶ 29% ▶ 36%
Region Hannover	20% 13%	▶ 21% ▶ 19%
Osnabrück	17% 14%	▶ 22% ▶ 18%
Bremen	20% 13%	▶ 21% ▶ 17%
Düsseldorf	23% 21%	▶ 25% ▶ 26%
Köln	26% 23%	▶ 28% ▶ 28%
Münster	22% 20%	▶ 26% ▶ 26%
Frankfurt	31% 30%	▶ 37% ▶ 39%
Offenbach	25% 23%	▶ 29% ▶ 28%
Stuttgart	23% 22%	▶ 28% ▶ 33%
Freiburg	29% 33%	▶ 31% ▶ 44%
München	28% 31%	▶ 36% ▶ 53%
Regensburg	25% 31%	▶ 27% ▶ 35%
Berlin	21% 23%	▶ 31% ▶ 39%
Dresden	21% 23%	▶ 24% ▶ 25%
Leipzig	21% 23%	▶ 24% ▶ 25%

Berlin

Erste Überhitzungssignale

Der Zuzug in die Hauptstadt hält an, die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen auch. Dennoch schließen Experten Preisrückgänge in bestimmten Ortsteilen nicht aus.



Berlin: Die Stadt bleibt auch für internationale Interessenten attraktiv.

Silke Kersting Berlin

Einige Jahrzehnte war es Niemandsland zwischen Ost und West – das Gebiet nördlich des Hauptbahnhofs. Hier verlief die Berliner Mauer, Containerbahnhöfe, triste Lagerhallen und Gleisanlagen bestimmten das Bild. Doch das ändert sich – und zwar schnell: Hier befindet sich eines der größten Entwicklungsgebiete der Hauptstadt, auf einem Gelände, das mehr als doppelt so groß ist wie der Potsdamer Platz, einst ebenso eine Brache.

Es entsteht ein Quartier, das die Ortsteile Moabit, Wedding und Mitte besser miteinander verbindet: die sogenannte Europacity, ein Viertel zum Wohnen und Arbeiten, sogar mit einigem Grün drumherum, begrenzt vom Spandauer Schifffahrtskanal.

Vor Ort ist noch kaum zu erahnen, wie es hier einmal aussehen wird – auch wenn die ersten Projekte fertiggestellt sind. Der „KunstCampus“ der Groth Gruppe direkt am Kanal zum Beispiel, ein sechsgeschossiges Wohnhaus mit 122 Wohnungen und Gewerbeeinheiten unter anderem für Kunstgalerien, die gerade an die neuen Eigentümer übergeben werden.

„Das Interesse an einer Eigentumswohnung in Berlin ist nach wie vor groß“, sagt Thomas Zabel, Geschäftsführer der Zabel Property, die sich auf die Vermittlung nobler Wohnungen in Berlin und Frankfurt spezialisiert hat. Dazu gehört auch der „Fritz Tower“ in Berlin, ein Wohnhochhaus mit 266 Mikroapartments auf 18 Etagen, der jenseits der Gleisanlagen der Europacity entsteht. Zielgruppe für diese Häuser sind etwa Manager, die nur für einige Zeit nach

Berlin entsandt werden.

„Niedrige Zinsen, aber auch die allgemeine unsichere politische Lage forciert die Nachfrage nach Immobilien“, so begründet Till McCourt von Ziegert Research den anhaltenden Boom am Berliner Immobilienmarkt. Er sieht aber auch einen weiteren Trend: „Eltern kaufen Wohnungen für ihre manchmal noch minderjährigen Kinder, gerne im vermieteten Altbau.“

Das bleibt zunächst nicht ohne Auswirkungen auf die Preise, zumal auch die Baukosten stetig steigen. Daniel Ritter, Geschäftsführer der von Poll Immobilien GmbH, hält Berlin nach wie vor für einen „spannenden Standort mit viel Magie und Anziehungskraft“. Das bleibe auch so, zumal Berlin die Hauptstadt eines wirtschaftlich starken und gesellschaftlich stabilen Staates sei.

Das Angebot sinkt weiter

Im internationalen Vergleich gilt Berlin noch immer als preiswert. Beobachter sind sich dennoch uneins, ob in der Hauptstadt eine Preiskorrektur droht. „Berlin ist immer noch nicht am Preislimit angekommen“, sagt Carsten Sellschopf, Geschäftsführer bei Instone Real Estate (IRE), einem großen deutschen Wohnentwickler. Nach exklusiven Berechnungen von VDP Research für das Handelsblatt lagen die Preissteigerungen im vergangenen Jahr für Eigentum und Miete im Durchschnitt der Stadt bei 11,4 beziehungsweise sechs Prozent. Zentrale Lagen wie beispielsweise Friedrichshain übertrafen das noch.

Seit Jahren übersteigt die Anzahl der Zuzügler die Zahl derjenigen, die aus Berlin wegziehen. Rund 3,5 Millionen Einwohner zählt Berlin aktuell; jährlich

wächst die Stadt um rund 40000 Einwohner, Flüchtlinge noch nicht mitgezählt.

Das Angebot wird vor allem in zentralen Lagen immer geringer, der Neubau kommt nicht hinterher. Das gilt für Eigentum und Miete gleichermaßen. „Die meisten Zuzügler wollen möglichst in Mitte wohnen, zumindest zentrumsnah“, sagt Zabel. „Der Druck ist riesig auf dem Markt.“ Für Randregionen wird jedoch eher ein langsamerer Preisanstieg erwartet beziehungsweise sogar eine Stagnation, vereinzelt sogar eine Preiskorrektur nach unten. Immobilienmakler Ritter erwartet in den kommenden Jahren eine moderate Preisentwicklung.

Die Preise in Berlin würden sich stärker ausdifferenzieren, ist Sellschopf überzeugt. In Toplagen wie in Mitte oder am Kurfürstendamm werde man in fünf Jahren deutlich fünfstellige Preise aufrufen, ist er überzeugt. Ein solcher Preis gelte aber nicht für die breite Masse.

Wer sich die zentralen Lagen nicht mehr leisten kann, der weicht zunehmend in die Randlagen aus. „Berlin ist mehr als Mitte“, sagt Sellschopf. Immerhin hat die Stadt zwölf Bezirke und 96 Ortsteile zu bieten, einige näher an der Natur, andere mitten im Partykiez. Entscheidendes Kriterium: die Verkehrsanbindung. Sanierung und Ausbau müsse ein öffentliches Ziel sein, fordert der Immobilienexperte. Nur dann seien Unternehmen, aber auch Käufer und Mieter bereit, sich in Gebiete zu wagen, die noch keine Top-Standorte sind.

Wachstum im Nord-Osten

Karsten Jungk von Wüest Partner Deutschland erwartet vor allem in den nordöstlichen Bezirken Berlins einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung. Auch zuletzt entstanden die meisten neuen Wohnungen neben Mitte in den Bezirken Pankow – hierzu gehört auch Prenzlauer Berg – und Treptow-Köpenick im Süden der Stadt. „Hier gibt es noch das meiste Bauland“, so Jungk.

Im saturierten Westen sind die Grundstücke kleiner, darum sind dort in der Regel auch die Projekte kleiner. Der Berliner Projektentwickler Diamona & Harnisch etwa, stark auf den Westen konzentriert, baut derzeit im grünen Schmargendorf und in Dahlem Wohnhäuser mit zwölf beziehungsweise 50 Eigentumswohnungen. Größer ist das Projekt „Carré Voltaire“ in der Kurfürstenstraße in Schöneberg

mit 127 Wohneinheiten. Vor einigen Jahren noch hätte kaum jemand etwas auf das Lützow-Viertel gegeben – ein Viertel mit schmuckloser Nachkriegsarchitektur, großen Möbelhäusern und ebenso großflächigen Parkplätzen. Doch das Projekt läuft gut. Ein Jahr vor Fertigstellung sind 80 Prozent der Wohnungen verkauft, zu einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5600 Euro. Gerade hat Diamona & Harnisch mit dem Projekt „Genthiner40“ ein weiteres Vorhaben in der jahrelang wenig beachteten Ecke in Angriff genommen.

Als zunehmend interessant am Berliner Immobilienmarkt gilt auch Lichtenberg – ein Bezirk, der an das seit Jahren beliebte und teurer gewordene Friedrichshain-Kreuzberg grenzt. „Da wollte vor fünf Jahren noch niemand hin, weil es als Stasi-Land galt“, sagt Jungk. In der Lichtenberger Normannenstraße befand sich zu DDR-Zeiten die Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit. Doch das ist bald 30 Jahre her, und Lichtenberg, wo die Preise noch unterhalb des Berliner Durchschnitts liegen, gerät in den Fokus. Selbst Marzahn verzeichnet Zuzüge und lebt auf. „Man wusste immer, ir-

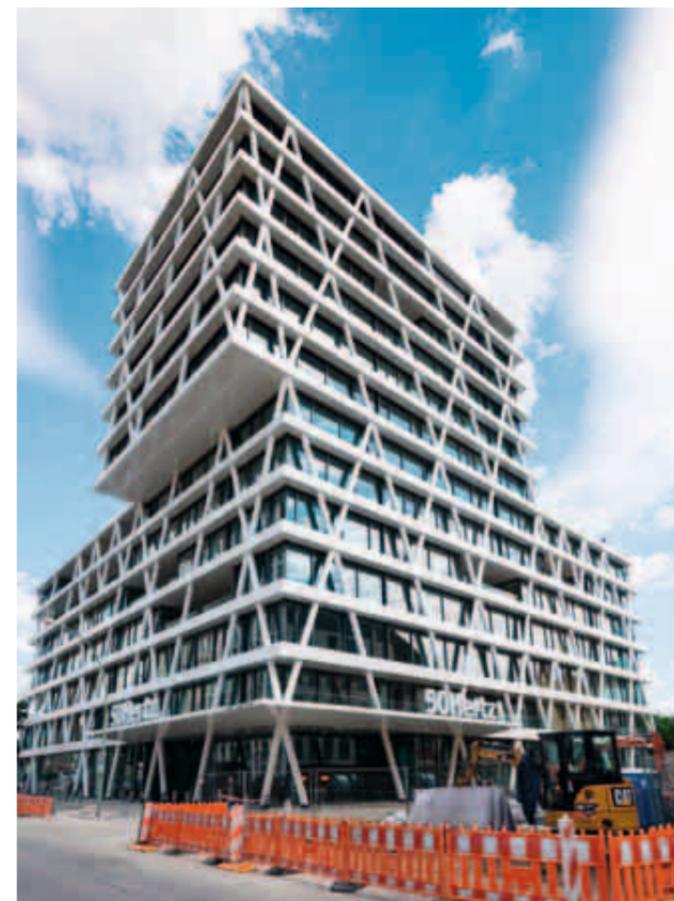
gendwann erwacht der Riese Berlin“, sagt Immobilienexperte Ritter.

Die Bandbreite der Preise in Berlin ist gewaltig. Der Durchschnitt der Kaufpreise – inklusive des Bestands – liegt Jungk zufolge bei rund 2900 Euro pro Quadratmeter – und hat sich damit seit 2011 um mehr als 60 Prozent erhöht. Parallel dazu sind die Renditen am Berliner Wohnimmobilienmarkt, vor allem in den letzten drei Jahren, spürbar gesunken.

Bei der Wohnungsgröße rechnet Jungk künftig mit einem hohen Bedarf an kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen. Der Anteil der Drei- und Vier-Personen-Haushalte, so seine Prognose, werde in den kommenden Jahren weiter schrumpfen.

Mikrolage entscheidend

In Berlin ist der Blick auf die unmittelbare Umgebung entscheidend, ob ein Gebiet im Trend liegt oder nicht. Zwei oder drei Straßen weiter kann die Welt ganz anders aussehen. „Jede Immobilie definiert sich über ihre Lage“, sagt Ritter. „Gibt es beispielsweise einen schönen Park oder einen Wochenmarkt in der Nähe?“, fragt Ziegert-Experte McCourt. „Das treibt die Preise.“ Ungebrochen ist der



Wunsch nach einer großen Altbauwohnung, mit Stuck an den hohen Decken und einem Sonnenbalkon.“ Nur nicht bei Asiaten, stellt McCourt fest: „Ein Chinese bevorzugt Neubau.“

Das neue Stadtquartier nördlich des Hauptbahnhofs bietet eine Fülle davon. So baut die Groth Gruppe nicht nur den „Fritz Tower“ mit seinen Mikroapartments, sondern insgesamt 23 sechs- bis achtgeschossige Wohngebäude. Das Quartier, „Mittenmang“ genannt, ist ein Mix aus Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und gefördertem Wohnungsbau – wie immer, wenn in Berlin neues Baurrecht geschaffen wird. Begrünte Innenhöfe sind geplant, ein sogenannter Stadtplatz mit Nahversorgungseinrichtungen und einer Kita. Selbst eine kleine Rodelstrecke ist nicht weit: im Fritz-Schloß-Park gegenüber.

Der erste Bauabschnitt soll bis Ende 2017 fertig werden, für den zweiten wurde gerade die Baugrube ausgehoben. Als überhitzter Trendkiez war die Lage bislang nicht bekannt. Dennoch werden je nach Etage Preise zwischen knapp 4000 und 6000 Euro pro Quadratmeter fällig – stolze Summen für eine Gegend, die zwar bequem zu Fuß vom Hauptbahnhof zu erreichen ist, bislang aber noch so gut wie keine gewachsene Infrastruktur aufweist. Für ein Mikroapartment geht es erst bei gut 6000 Euro pro Quadratmeter los. Dafür gibt es später aber auch einen Concierge-Service und ein Fitnessstudio.

Neubau in Europacity:

Es entsteht ein neues Viertel zum Wohnen und Arbeiten, begrenzt vom Schifffahrtskanal.

Immer beliebter in Berlin wird auch das Wohnen in Wassernähe. Es habe lange keinen Druck gegeben, diese eigentlich attraktiven Gebiete zu erschließen, berichtet Ziegert-Experte McCourt. Die Nachfrage nach so viel Wohnraum war in Berlin schlicht nicht vorhanden. Inzwischen aber geraten auch diese alten Industrielande verstärkt ins Blickfeld, trotz mitunter extrem hoher Kosten für die Beseitigung industrieller Altlasten.

Wasser allein ist jedoch kein Argument. Spandau etwa entwickelt sich trotz einiger guter Wasserlagen sehr langsam. „Erst wenn definitiv klar ist, dass Tegel geschlossen wird, wird die gesamte Region

im Norden noch mal unter die Lupe genommen“, heißt es bei Ziegert. Tegel ist der alte West-Berliner Flughafen, der geschlossen werden soll, wenn der neue Hauptstadtflughafen BER an den Start geht. Dafür gibt es aber noch immer kein Datum, zudem gibt es Initiativen, eine Schließung von Tegel zu verhindern.

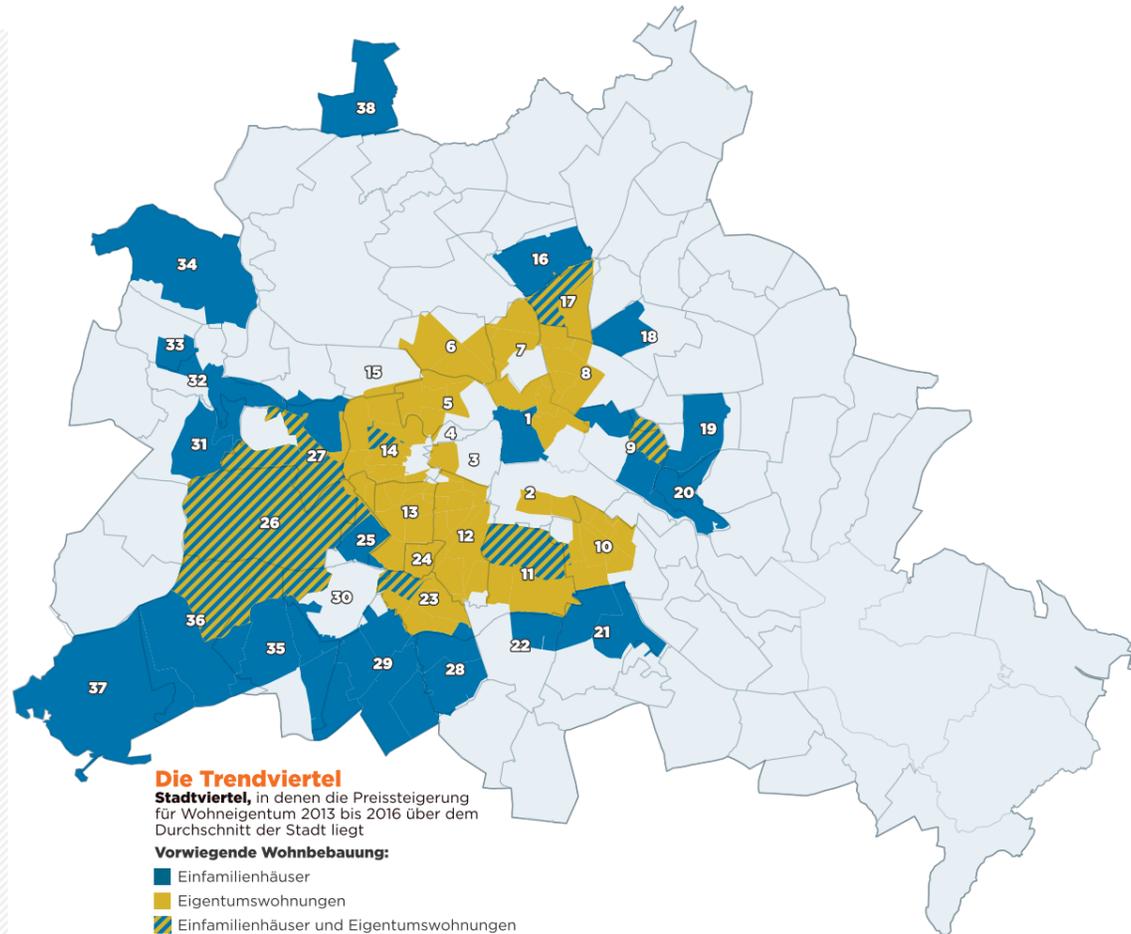
Ausdauernd geklagt wird über die Schwierigkeit, an Grundstücke zu kommen, vor allem an bezahlbare. Im Gegensatz zu anderen Großstädten verfügt Berlin noch immer über enorme Flächenpotenziale wie die Mauerund Bahnanreale am Hauptbahnhof. „Es gibt noch jede Menge Grundstücke, oft Brachen“, sagt Zabel, „das Problem

ist nur, dass sie häufig nicht verkauft werden.“ Schwierig, manchmal unmöglich ist die Suche nach dem Eigentümer, um über einen Verkauf zu verhandeln. „Der Markt ist extrem intransparent“, klagt Zabel. Die Grundstückspreise sind enorm gestiegen - und damit auch der Handel mit freien Flächen. „Grundstücke werden mitunter fünf- bis sechsmal weitergereicht“, moniert Zabel.

Mittlerweile bewegten sich „einige Akteure am Markt, die Grundstücke erwerben und Baurecht erwirken, um diese im Anschluss mit Aufschlag weiterzuverkaufen“, beobachtet auch Alexander Harnisch, Geschäftsführer von Diamona & Harnisch. „Diese spe-

kulativen Praktiken entziehen dem Markt Grundstücke und treiben deren Preise zusätzlich in die Höhe.“

Die Stadtteile



Die Trendviertel
 Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt
Vorwiegende Wohnbebauung:
 ■ Einfamilienhäuser
 ■ Eigentumswohnungen
 ■ Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
 □ Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Monatsmiete für Wohnungen
26 Grunewald 6 600 +10,6%	9 Friedrichshain 4 060 +11,5%	12,20 +6,2%
14 Charlottenburg 4 430 +10,7%	3 Tiergarten 4 050 +11,6%	12,20 +6,3%
36 Nikolassee 4 420 +10,6%	8 Prenzlauer Berg 3 890 +11,8%	11,40 +6,2%
29 Lichterfelde 4 020 +10,7%	14 Charlottenburg 3 640 +11,7%	12,90 +6,2%
23 Steglitz 3 630 +10,6%	13 Wilmersdorf 3 560 +12,1%	11,50 +6,5%

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Quelle: VDP Research

Frankfurt
Luftige Höhen

Die Frankfurter Skyline wächst. Doch Wohnen in den neu geplanten Türmen dürfte teuer werden. Das nahe Offenbach gilt als Alternative.



Frankfurt am Main: Höher, moderner und teurer wird gebaut.

Matthias Streit Frankfurt

Gallus? Das ist doch eines dieser Viertel, in denen man lieber nicht leben möchte“, hat ihm ein Bekannter gesagt, als er von Georg Weidels Umzugsplänen erfahren hat. Der 32-jährige Softwareentwickler ist erst vor einem Monat in den Bezirk gezogen, der früher wegen seiner Industrie als unbeliebtes Wohngebiet galt. Heute bestimmt ein Mix verschiedenster Nationen das bunte Straßenbild und gibt dem Stadtteil einen besonderen Flair. Das gefällt nicht jedem, andere genießen die besondere Atmosphäre.

des Viertels zwischen Hauptbahnhof und Griesheim derzeit stark verändern. Neben Döner-Imbissen entstehen trendige Bürgerläden, neben grauen Wohnblöcken moderne Mehrfamilienhäuser. Schon seit Jahren heißt es, dass dem Bahnhofsviertel, dem Gallus und dem Gutleutviertel der Durchbruch als trendige Viertel kurz bevorstehen. Doch der Durchbruch lässt auf sich warten, auch weil es im Bahnhofsviertel neben dem Rotlichtmilieu noch immer Probleme mit Drogen und Kriminalität gibt. Dort ausgehen ja, wohnen nein, so halten es die meisten Frankfurter.

Aber eine Entwicklung, wie sie im Frankfurter Zentrum geplant sei, brauche eben ihre Zeit, glaubt Oliver Gripp, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers (EV) in Frankfurt. Vom Gallus ist er begeistert: „In Summe werden hier in den nächsten zwölf Mona-

ten 15 Projekte realisiert werden. Dort lassen sich Verkaufspreise von bis zu 6000 Euro ansetzen. Vor zwei bis drei Jahren waren solche Summen in dieser Gegend noch völlig utopisch.“

Mitten im Gallus entsteht außerdem das Europaviertel auf dem Gelände des 1998 stillgelegten ehemaligen Güterbahnhofs. Zuerst zog die Messe ein, nun sollen moderne Wolkenkratzer die Entwicklung krönen - und Leben in die bei vielen Frankfurtern als steril und unwohnlich verschrieene Gegend bringen. Die Zukunft des Gallus dürfte wohl wie in der gesamten Bankenmetropole verlaufen: Höher, moderner und teurer sind die entscheidenden Merkmale.

Der Preisanstieg in der Stadt hat sich im vergangenen Jahr beschleunigt. Laut Analysen von VDP Research verteuerten sich Eigentumswohnungen um 9,1 Pro-

zent auf durchschnittlich 4 480 Euro. Ein Jahr zuvor betrug der Anstieg noch 6,3 Prozent. Bei den Mieten fiel der Anstieg geringer aus: Fünf Prozent ging es 2016 nach oben auf einen Mietpreis von im Schnitt 13,70 Euro pro Quadratmeter.

Für den anhaltenden Zuzug in die Stadt, wird in Frankfurt noch immer zu wenig gebaut, obwohl sowohl die Baugenehmigungen als auch die -fertigstellungen zuletzt gestiegen sind. Laut Schätzungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln müsste Frankfurt allerdings bis 2020 jährlich 7800 Wohnungen neu bauen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Fertiggestellt wurden 2016 aber nur 3466.

Der Planungsdezernent der Stadt, Mike Josef (SPD), ist sich des Mangels bewusst. Um das Wohnen in der Stadt auch Geringverdienern zu ermöglichen, steckt

Frankfurt jährlich 45 Millionen Euro in den Wohnungsbau. „Hinzu kommen jährlich fünf Millionen Euro für den Ankauf von Belegungsrechten“, sagt Josef. Dabei entstehen zum Teil ganz neue Quartiere. Anfang Juni erklärte die Stadt, dass sie im Nordwesten zwischen den Stadtteilen Praunheim und den Städten Steinbach sowie Bad Vilbel einen komplett neuen

Stadtteil entwickeln möchte. 550 Hektar soll er groß sein, 190 Hektar entfallen auf Bauland - bis zu 12000 Wohnungen können neu entstehen.

Bis aber die ersten Mieter und Eigentümer einziehen werden, dürften ein paar Jahre vergehen. „Wenn der Riedberg 2020 tatsächlich fertiggestellt wird, sind seit der ersten Planung mehr als dreißig

Jahre vergangen“, beschreibt Sven Carstensen, Niederlassungsleiter Frankfurt beim Immobilienanalysehause Bulwiengesa, die Zeitspanne bei Großprojekten dieser Art. „Aus dem aktuellen Preisgefüge nimmt das keinen Druck.“

Am deutlichsten ist der spürbar in den traditionell bei Frankfurter und Zuzüglern beliebten Stadtteilen wie Sachsenhausen

oder dem Nordend. Für Frankfurter Verhältnisse günstiger wohnen - und kaufen - lässt es sich hingegen in Vierteln wie Niederrad oder Preungesheim am Stadtrand.

Gehobenes Wohnen

Doch nicht jedes Neubaugebiet ist auch schon ein Trendviertel. Dass ein solches nicht einfach per Baumaßnahme geschaffen werden

kann, zeigt das Europaviertel, das seit der Jahrtausendwende auf dem ehemaligen Güterbahnhof im Gallus entsteht. Geht es nach den Erwartungen von Thomas Zabel, soll nun endlich der „Grand Tower“ Leben in das noch immer recht leblose Entwicklungsgebiet bringen. Sein Unternehmen Zabel Properties, das vom Immobiliendienstleister JLL übernommen

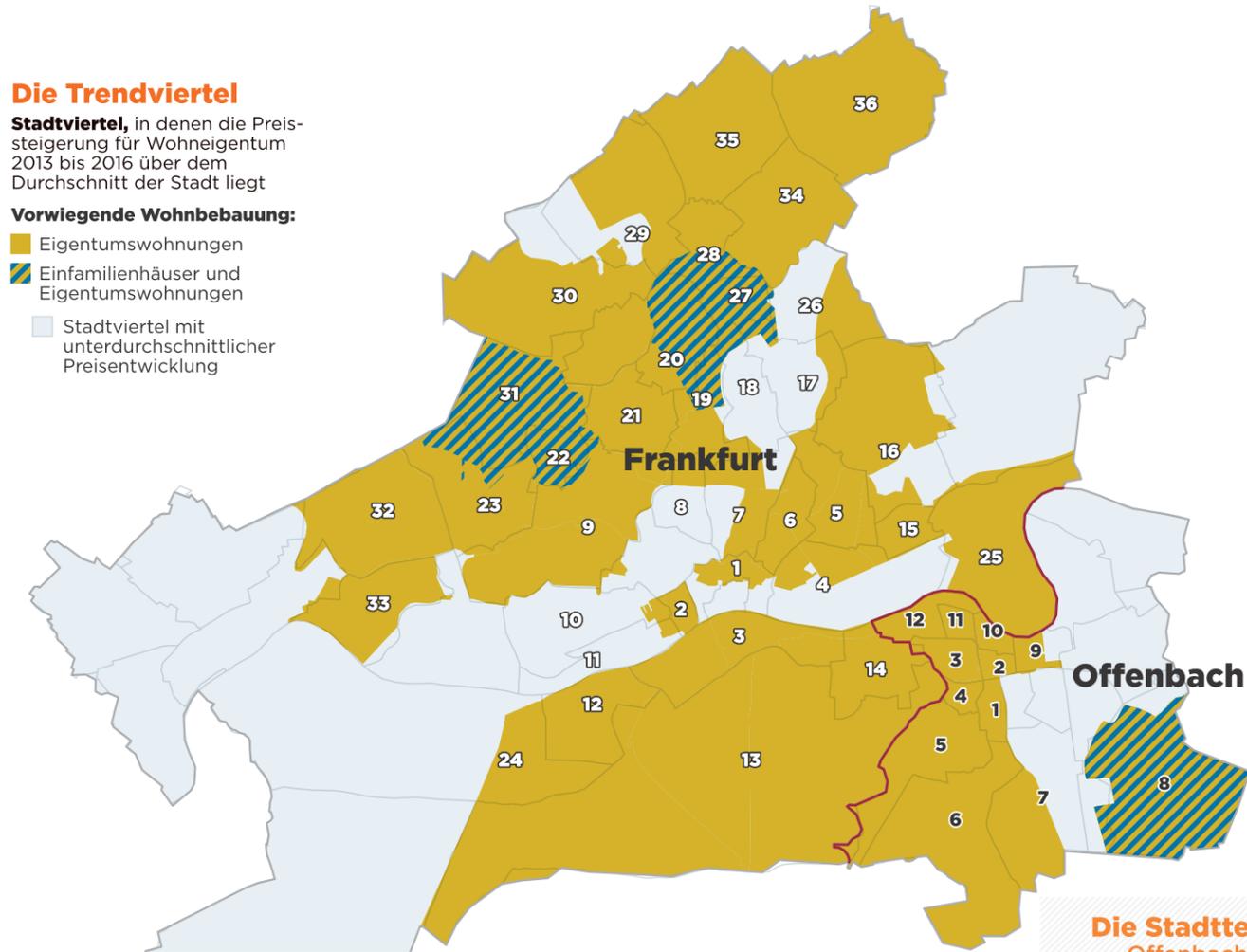
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Frankfurt	Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Frankfurt	Kaufpreis für Eigentumswohn.	Monatsmiete für Wohnungen
29 Kalbach	4 750 +6,5%	6 Nordend-Ost	5 130 +9,6%	15,80 +5,4%
14 Oberrad	3 990 +6,5%	3 Sachsenh.-Nord	5 070 +9,6%	14,50 +5,4%
22 Hausen	3 730 +6,5%	4 Ostend	4 970 +9,5%	15,30 +5,3%
31 Praunheim	3 690 +6,5%	5 Bornheim	4 830 +9,3%	14,30 +5,0%
32 Sossenheim	3 240 +6,5%	9 Bockenheim	4 480 +9,4%	13,90 +5,1%
Offenbach	Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Offenbach	Kaufpreis für Eigentumswohn.	Monatsmiete für Wohnungen
5 Lauterborn	2 720 +7,0%	12 Kaiserlei	2 800 +7,5%	11,50 +5,1%
		5 Lauterborn	2 350 +7,5%	9,10 +5,0%

*Durchschnittl. Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. HANDELSBLATT

Die Stadtteile Offenbach

1 Friedrichsweiher	
2 Wilhelm-Schule	
3 Ledermuseum	
4 Klinikum Offenbach	
5 Lauterborn	
6 Vorderwald Rosenh.	
7 Tempelsee	
8 Bieber	
9 Mathilden-Schule	
10 Hochsch. f. Gestalt.	
11 Messehalle	
12 Kaiserlei	

Die Stadtteile Frankfurt

1 Innenstadt	
2 Bahnhofsviertel	
3 Sachsenh.-Nord	
4 Ostend	
5 Bornheim	
6 Nordend-Ost	
7 Nordend-West	
8 Westend-Nord	
9 Bockenheim	
10 Gallus	
11 Gutleutviertel	
12 Niederrad	
13 Sachsenh.-Süd	
14 Oberrad	
15 Riederwald	
16 Seckbach	
17 Preungesheim	
18 Eckenheim	
19 Dornbusch	
20 Eschersheim	
21 Ginnheim	
22 Hausen	
23 Rödelheim	
24 Schwanheim	
25 Fechenheim	
26 Berkersheim	
27 Frankfurter Berg	
28 Bonames	
29 Kalbach-Riedb.	
30 Niederursel	
31 Praunheim	
32 Sossenheim	
33 Nied	
34 Harheim	
35 Nieder-Eschbach	
36 Nieder-Erlenbach	

Quelle: VDP Research



Offenbacher Hafeninsel: Bis Frankfurt ist es etwa eine halbe Stunde. Die Preise steigen auch dort.

wurde, vermarktet die exklusiven Wohnungen im mit 172 Metern bald größtem Wohnturm in Deutschland. Mitte 2019 soll er fertiggestellt werden. Schon heute seien rund 80 Prozent der 401 Wohnungen verkauft. Erworben werden können nur noch die teuersten Wohnungen jenseits von 100 Metern Wohnhöhe. In luftigen Höhen lässt es sich allerdings auch anderswo leben. Derzeit entstehen in Frankfurt zahlreiche Hochhäuser wie etwa der direkt gegenüber dem Grand Tower gelegene „Tower 90“, der zwar nur knapp halb so hoch ist, dafür aber mit hängenden Gärten aufwarten kann. In Sachsenhausen ist der neue Henninger Turm nahezu fertiggestellt, die 209 Wohnungen können ab Sommer bezogen werden.

Rund zwanzig Hochhausprojekte sind bis 2020 in Planung oder im Bau. Das jüngste Großprojekt wird auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal an der Junghofstraße im Bankenviertel angestoßen. Unter dem Namen „Four Frankfurt“ entwickelt die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft dort bis 2022 vier Hochhäuser auf einer Fläche von 215000 Quadratmetern. Mit 228 Metern wird einer der Türme der dritthöchste Frankfurts werden.

Die Investitionssumme von rund einer Milliarde Euro ist auch für die Frankfurter Innenstadt rekordverdächtig. Eine Mischnutzung ist geplant: Büros und Wohnungen für mehr als 1000 Menschen - dabei gut 80 der 650 geplanten Wohnungen mietpreisgedämpft. Ein weiteres Bauvorhaben: In der Stiftstraße nahe der Einkaufsstraße Zeil entsteht ein

Ensemble aus drei Hochhäusern mit bis zu 300 Wohnungen, 51 davon mietpreisgedämpft.

Doch auch die geplanten Hochhäuser lösen das Grundproblem nicht: Egal, ob die Türme nun im Europaviertel, an der Zeil oder wie das „160 Park View“ im Westend am Grüneburgpark entsteht, billig ist das Wohnen nicht. Im Schnitt liegen die Preise in den Türmen bei rund 7500 Euro je Quadratmeter. In der Spitze liegen sie bei 19000 Euro.

„Bis 2022 werden rund 4000 dieser hochpreisigen Wohnungen auf den Markt kommen. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund des hohen Projektvolumens nicht alle Vermarktungserwartungen der Entwickler erfüllt werden“, vermutet Carstensen von Bulwiengesa. Die Vermarkter hoffen dagegen auf liquide Kundschaft - vor allem durch den erwarteten Zuzug aus London nach dem Brexit-Votum der Briten. Wie viele Banker aber an den Main umsiedeln werden, ist noch völlig offen. Bislang schwanken Schätzungen um mehrere Tausend.

Wie schwer das hochpreisige Geschäft ist, zeigte jüngst das „Onyx“ im Westend: Kurz vor der Fertigstellung des Objekts, die meisten Wohnungen waren bereits verkauft, rutschte die KSW Verwaltungs GmbH in die Insolvenz. Die Kosten des Projekts hatten sich im Laufe der Bauzeit auf 87 Millionen Euro fast verdreifacht.

Offenbach lockt

Wohnungssuchende, die die hohen Frankfurter Preise nicht zahlen wollen oder können, sehen sich zunehmend in Offenbach um. Studenten, die vor einigen

Jahren zum Studieren nach Frankfurt kamen, erzählen, dass die Bankenmetropole etwa vor sieben Jahren schon zu teuer gewesen sei. Damals galt aber Offenbach noch als Geheimtipp und lag in zumutbarer Reichweite: Die Fahrt mit S- und U-Bahn bis zum Campus Westend dauert rund eine halbe Stunde.

Der Magnet Frankfurt zieht heute so viele Menschen an, dass zunehmend auch Offenbach davon profitiert. Wo sich die Studenten umschauen, schießen an fast jeder Ecke Neubauten empor. Im Zentrum locken Verkäufer mögliche Kapitalanleger mit den noch günstigen Preisen und „Toprenditen“. Im Durchschnitt liegt der Preis für Wohnungen bei 2630 Euro je Quadratmeter - gut 40 Prozent weniger als in Frankfurt.

„Für Zuzügler dürfte Offenbach eine Alternative sein“, sagt Gripp von Engel & Völkers. „Gerade am Main ist eine Menge entstanden.“ So wurde die komplette Hafeninsel in den vergangenen Jahren neu bebaut. Ein schickes Mehrfamilienhaus reiht sich an das nächste. Auch die ABG Holding Frankfurt, deren Mehrheitsgesellschafter die Stadt Frankfurt ist, hat hier gebaut. Nur noch wenige der Wohnungen sind noch zu verkaufen, so etwa eine Vier-Zimmer-Wohnung auf 130 Quadratmetern. Die Kaltmiete liegt bei etwas weniger als zehn Euro pro Quadratmeter - andere Neubauprojekte in direkter Nachbarschaft liegen deutlich darüber.

Marktbeobachter wie Gripp und Carstensen gehen davon aus, dass der Offenbacher Preisdurchschnitt in den kommenden Jahren weiter steigen wird. Die Liste der Projektentwicklungen ist lang - ob im Senefelder Quartier in der Stadtmitte, im fast schon ländlichen Bieber im Süden oder am großen Kreis in Kaiserlei, wo die CG Gruppe ein Großprojekt plant.

Wo heute noch die alten Bürotürme der Siemens Kraftwerksparke stehen, sollen künftig die „New Frankfurt Towers“ entstehen. Der Projektentwickler plant auf einer Fläche von 121000 Quadratmetern eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen, unter anderem 569 Apartments. Gerne betont er die Nähe zur Frankfurter Innenstadt, die nur 15 Minuten entfernt liegt. „Die Offenbacher mögen das sicher nicht gern hören, aber die Grenzen zwischen den beiden Städten werden verschwimmen“, sagt Gripp (EV)

Hannover

Einfach mal limmern gehen

Auch in Niedersachsens Hauptstadt steigen die Immobilienpreise deutlich. Allerdings langsamer und nachhaltiger als in den Top-Metropolen der Republik..



Linden in Hannover: Stadtteil mit Bausünden.

Michael Maisch, Reiner Reichel
Hannover, Düsseldorf

Der Name verspricht ein Idyll mitten in der Stadt: „Am Küchengarten“. Die Realität sieht dann aber doch ein bisschen anders aus. Für die Hochhäuser des Ihme-Zentrums, die den weitläufigen Platz überragen, wäre der Begriff „Bausünde“ noch eine Schmeichelei. Eine Stadt in der Stadt wollten fehlgeleitete Stadtplaner in den 70er-Jahren hier schaffen, am Ende fiel das Projekt achtmal so groß aus wie ursprünglich geplant.

Achtmal kleiner wäre besser gewesen für Hannover. Aber das architektonische Grauen des Ihme-Zentrums ist eben nur eine Seite des zentralen Areals im Hannoveraner Stadtteil Linden. Am anderen Ende des Platzes steht ein schmucker Backsteinbau aus den 1920er-Jahren, die ehemaligen städtischen Bäder, heute Hei-

mat des Kabarett-Theaters TAK. Und wer sich von dem bizarren Anblick der Wohn- und Bürotürme erholen muss, der kann sich in einer der Strandkörbe auf der Terrasse vor dem „Ita“ fallen lassen. Der lang gestreckte Pavillon zählt zu den In-Lokalen Hannovers.

Einmal um die Ecke, in der Haasemannstraße, wird dann endgültig klar, warum in Linden die Immobilienpreise so schnell steigen wie in keinem anderen Stadtteil der niedersächsischen Hauptstadt. Ein liebevoll renovierter Altbau reiht sich hier an den nächsten. In den gepflegten Vorgärten blühen Rosen und Lilien. Im Erdgeschoss der Nummer zehn hat sich „Sebs Bike Shop“ eingerichtet. Das Rennrad der Marke Borealis, das hier im Schaufenster steht, ist nicht einfach nur gebraucht, sondern „Vintage“. Spätestens dieses Modewort macht klar, dass im ehemaligen Arbeiterbezirk Linden die Gentrifizierung bezirk gehalten hat.

Das sieht auch Sascha Brandes so. Für den Chief Operating Of-

ficer des Maklers Engel & Völkers in Hannover ist Linden der „Newcomer“ unter den Trendvierteln der niedersächsischen Landeshauptstadt: jung, szenig und noch immer bunt gemischt. Eigentumswohnungen sind hier noch für 1960 Euro den Quadratmeter zu haben, deutlich weniger als die 2270 Euro, die im Schnitt in Hannover fällig werden. Aber mit 7,7 Prozent haben die Preise in Linden stärker angezogen als im übrigen Stadtgebiet. Solche Durchschnittspreise sagen ohnehin wenig über die Realität des hannoverschen Immobilienmarkts aus. Luxus-Lofts auf dem sanierten Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Hanomag im südlichen Linden hat Makler Brandes auch schon für 800 000 bis 900 000 Euro verkauft.

Brandes ist bekennender Hannover-Fan, kein Wunder, ist er doch in der Stadt geboren und Mitglied bei Hannover 96. Der lokale Fußballklub hat gerade den Wiederaufstieg in die Bundesliga geschafft. Spricht man den Immo-

bilienexperten darauf an, dass seine Heimat nicht gerade im Ruf einer Hipster-Hochburg steht, schlägt einem Empörung entgegen: „Wir haben alles, was eine Großstadt braucht, minus der Nachteile, die in anderen Metropolen das Leben manchmal schwermachen.“

Tatsächlich sprechen einige handfeste Gründe für die Stadt: Nach Hamburg ist Hannover das zweitwichtigste norddeutsche Wirtschafts- und Verwaltungszentrum. Große Arbeitgeber wie Tui, Continental oder die Versicherer Talanx und Hannover Re locken neue Bewohner an. Dazu kommen eine Universität und ein robuster Mittelstand. Schon jetzt leben über 530 000 Menschen in der Stadt an der Leine, Tendenz weiter steigend. In den zwölf Jahren, in denen Brandes in Hannover aktiv ist, hat sich „der Immobilienmarkt um 180 Grad gedreht“. Will heißen, dass wie in fast allen größeren deutschen Städten im Moment eindeutig die Verkäufer das Sagen haben. Das liegt auch

daran, dass der Bestand die Nachfrage nach Wohnraum kaum decken kann. In einem Gutachten hat der Rat der Stadt bis 2025 einen Bedarf für rund 7900 zusätzliche Wohnungen ermittelt. Danach müssten jährlich rund 600 Wohnungen gebaut werden. In den letzten Jahren lag die Neubaurate allerdings deutlich niedriger.

Eines der Projekte, das die Lage auf dem Markt für Wohnimmobilien zumindest etwas entspannen soll, ist die Wasserstadt Limmer auf einem ehemaligen Fabrikgelände von Continental. Dort, wo in der Spitze nach dem Krieg fast 11 000 Menschen arbeiteten, entstehen 1800 Wohnungen auf einer Halbinsel direkt in den Leineauen. Erster Spatenstich auf dem seit 1999 brachliegenden Gelände war im April.

Aber trotz solcher Initiativen glaubt Immobilienexperte Brandes nicht, dass sich Angebot und Nachfrage in den kommenden

Jahren auf einem ausgeglichenen Niveau einpendeln werden. Dazu kämen die neuen Wohnungen schlicht zu langsam auf den Markt. Auf der anderen Seite hält Brandes aber auch eine Überhitzung für wenig wahrscheinlich. Verglichen mit anderen großen deut-

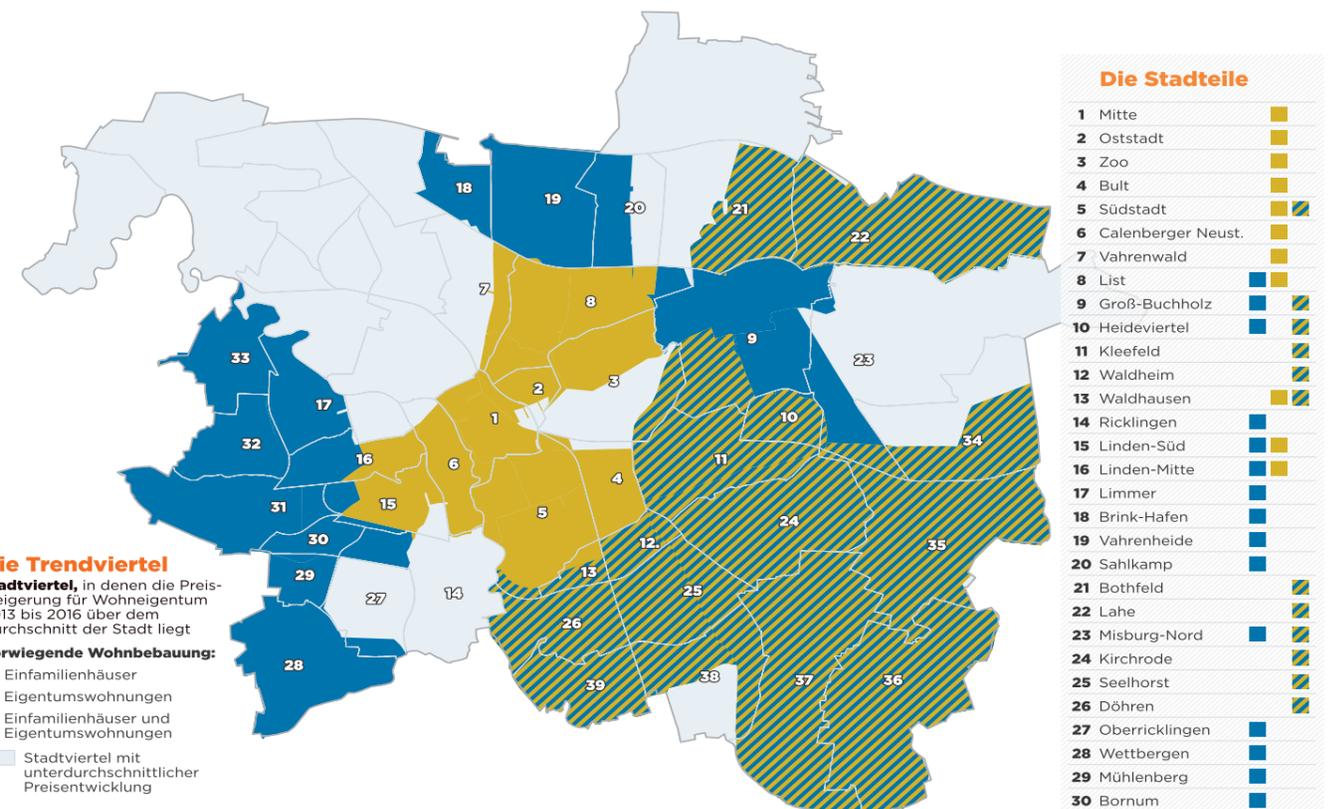
schen Städten seien die Preise in Hannover deutlich langsamer gestiegen.

Zwar ist laut Engel & Völkers in den vergangenen zehn Jahren der sogenannte Vervielfältiger, eine Kennziffer, die das Verhältnis von Mieteinnahmen zu Kaufpreisen darstellt, in begehrten Vierteln von zehn in Richtung 20 gestiegen. „Aber die Kapitalanleger wissen, was sie tun. Von einem Kaufrausch kann keine Rede sein“, meint Brandes. Von Situationen wie in München sei man noch Lichtjahre entfernt. Käufern, die auf Nummer sicher gehen wollen, rät der Immobilienexperte zu den gut situierten Stadtteilen Kirchrode und Zooviertel, wo freistehende Häuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren sowie Villen aus der Gründerzeit derzeit Top-Preise erzielen.

Aber diese Viertel sind eben nicht nur gut situiert, sondern auch ein bisschen langweilig. Zu-

mindest für den Geschmack von Architekturstudent Christoph Patz, ein bekennender Fan des deutlich bunteren Linden. Patz macht hier ganz andere Pluspunkte aus als die etablierten Makler: „Linden hat die höchste Kioskdichte in Deutschland“, lobt er. Deshalb sei Linden auch bei Studenten sehr beliebt, die gerne die alte Tradition des „Limmerns“ pflegten. Das heißt, wenn es etwas zu feiern gibt, wird auf der lokalen Einkaufs- und Flaniermeile, der Limmer Straße, von Kiosk zu Kiosk gezogen und an jedem Stand ein Bier getrunken.

Das mag zwar nicht unbedingt nach dem Geschmack konservativer Immobilienkäufer sein, aber wahrscheinlich wirkt nach ausgedehntem Limmern sogar der Sonnenaufgang über dem Ihme-Zentrum idyllisch



Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:
 ■ Einfamilienhäuser
 ■ Eigentumswohnungen
 ■ Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
 □ Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

	Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Veränderung	Monatsmiete für Wohnungen	Veränderung
35 Anderten	3 280	+6,5 %	2 580	+7,6 %	8,60	+4,2 %
24 Kirchrode	3 280	+6,5 %	2 580	+7,6 %	8,60	+4,2 %
11 Kleefeld	3 040	+6,5 %	2 580	+7,5 %	8,70	+4,2 %
20 Sahlkamp	2 500	+6,5 %	2 580	+7,5 %	8,70	+4,2 %
29 Mühlberg	2 230	+6,5 %	2 380	+7,6 %	8,40	+4,2 %

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Die Stadtteile

- 1 Mitte
- 2 Oststadt
- 3 Zoo
- 4 Bult
- 5 Südstadt
- 6 Calenberger Neust.
- 7 Vahrenwald
- 8 List
- 9 Groß-Buchholz
- 10 Heideviertel
- 11 Kleefeld
- 12 Waldheim
- 13 Waldhausen
- 14 Ricklingen
- 15 Linden-Süd
- 16 Linden-Mitte
- 17 Limmer
- 18 Brink-Hafen
- 19 Vahrenheide
- 20 Sahlkamp
- 21 Bothfeld
- 22 Lahe
- 23 Misburg-Nord
- 24 Kirchrode
- 25 Seelhorst
- 26 Döhren
- 27 Oberricklingen
- 28 Wettbergen
- 29 Mühlberg
- 30 Bornum
- 31 Badenstedt
- 32 Davenstedt
- 33 Ahlem
- 34 Misburg-Süd
- 35 Anderten
- 36 Wülferode
- 37 Bemerode
- 38 Mittelfeld
- 39 Wülfel

Quelle: VDP Research

Bremen

Bauen statt schnackeln

Die Hansestadt an der Weser hat, was andere Städte suchen: Grundstücke. Vor steigenden Mieten und Preisen schützt das nicht.

Julia Groth, Reiner Reichel
Köln, Bremen

Im Norden Deutschlands gibt es eine Stadt, in der die Mieten in den In-Vierteln kräftig steigen, wo Arbeiter, Kreative und junge Familien zunehmend um Wohnraum konkurrieren, wo immer häufiger der Kampf gegen Gentrifizierung fällt. Die Rede ist nicht von Hamburg, sondern von Bremen.

Die Hansestadt gilt als Hamburgs kleine Schwester, ein bisschen günstiger, dafür aber auch ein bisschen biederer. Der Eindruck täuscht. All jene Trends, die Hamburg so spannend, für Mieter und Hauskäufer aber auch so

Die Preise für Eigentumswohnungen kletterten im vergangenen Jahr über ganz Bremen hinweg um durchschnittlich knapp acht Prozent. Einfamilienhäuser verteuerten sich um knapp sieben, Wohnungsmieten sind im Schnitt um gut vier Prozent gestiegen. Dies zeigt die aktuelle Studie, die das Berliner Analysehaus VDP Research, eine Tochter der deutschen Pfandbriefbanken, exklusiv für das Handelsblatt erstellt hat.

Dabei zieht es Um- und Zuzügler vor allem in die innenstadtnahen Bezirke, nach Findorff, Mitte, Neustadt und in die Östliche Vorstadt, aber auch etwas weiter nach Schwachhausen und Oberneuland. „In Bremen

Wie in vielen In-Quartieren anderer Städte auch kommt es regelmäßig zu Konflikten zwischen feierlustigen Gästen und entnervten Anwohnern, die sich über Lärm und Schmutz beklagen. Auch die steigenden Mieten im Viertel sorgen für Unmut.

Dabei stehen im Unterschied zu den meisten anderen deutschen Großstädten die Chancen gut, in vielleicht nicht ganz so angesagten, aber nicht viel schlechteren Quartieren zu einem vernünftigen Preis eine Wohnung zu finden. In Walle zum Beispiel, noch vor wenigen Jahrzehnten ein klassisches Arbeiterviertel. Mittlerweile hat es sich zum beliebten Quartier für junge Mittelschichtsfamilien gewandelt. „Diejenigen, denen es im ‚Viertel‘ zu teuer wurde, sind erst nach Findorff gezogen, nun ziehen sie weiter nach Walle“, sagt Jens Lütjen, Geschäftsführer der Bremer Immobilienberatung Robert C. Spies. Trotz der Nähe zum Zentrum sind die Immobilienpreise und Mieten dort noch nicht überdurchschnittlich stark gestiegen, zeigt die Auswertung von VDP Research.

Das wird auch daran liegen, dass in der Stadt mächtig gebaut wird. Denn eines ist sicher: „Bremen hat keinen Flächenmangel“, sagt Peter Stubbe. Er ist Vorstandsvorsitzender des Bremer Wohnungsunternehmens Gewoba. Mit 42000 Mietwohnungen ist die als Aktiengesellschaft firmierende Gesellschaft größter Vermieter im Land Bremen. Den Löwenanteil von knapp 75 Prozent der Anteile hält die Stadt. Etwa 200 Grundstücke im Stadtgebiet, schätzt Stubbe, könnten bebaut werden, das reiche für etwa 17000 Wohnungen.

Mega-Projekt Überseestadt

Es ist das größte und prestigeträchtigste Bauprojekt der Stadt: Auf dem Gebiet des alten Hafens, der für die modernen Containerriesen zu klein geworden war und deshalb mit 3,5 Millionen Kubikmeter Sand aus der Außenweser verfüllt wurde, entsteht seit mehreren Jahren ein neues Wohn- und



Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt.

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Die Stadtteile

1	Östliche Vorstadt	■
2	Mitte	■ ■
3	Neustadt	■ ■
4	Obervieland	■
5	Hemelingen	■ ■
6	Vahr	■
7	Schwachhausen	■ ■ ■
8	Findorff	■ ■
9	Oberneuland	■ ■
10	Horn-Lehe	■ ■
11	Blockland	■

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

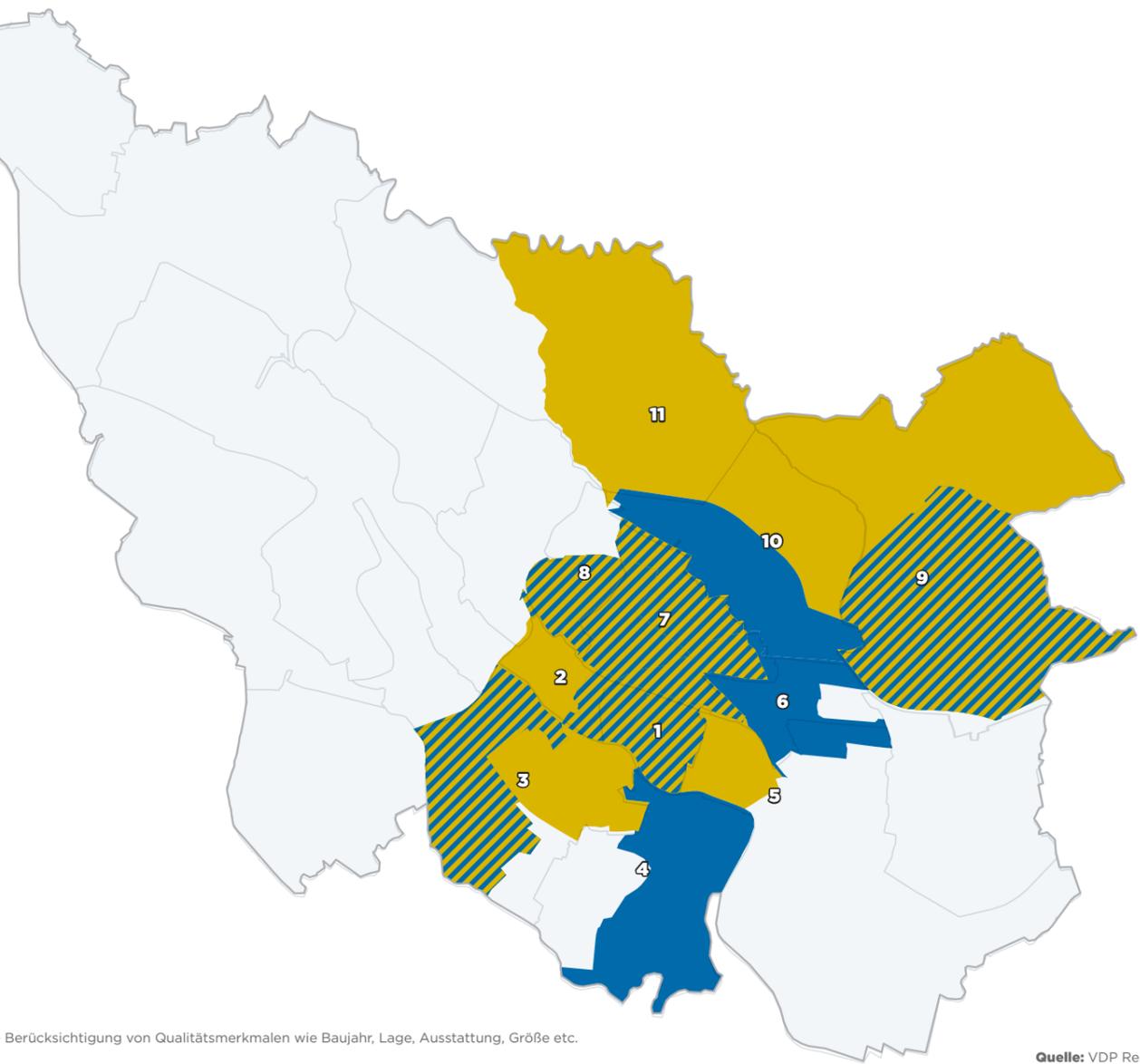
HANDELSBLATT

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

	Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Veränderung 2016 zu 2015
7 Schwachhausen	3 250	+6,7%
9 Oberneuland	2 700	+6,7%
3 Neustadt	2 030	+6,8%
6 Vahr	1 950	+6,7%
Bremen gesamt	2 060	+6,6%

	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Veränderung 2016 zu 2015	Monatsmiete für Wohnungen	Veränderung 2016 zu 2015
7 Schwachhausen	2 650	+7,9%	9,40	+4,6%
9 Oberneuland	2 640	+7,8%	8,60	+4,2%
2 Mitte	2 390	+8,2%	9,30	+5,1%
8 Findorff	2 310	+8,0%	8,80	+4,5%
3 Neustadt	2 280	+8,0%	9,20	+4,5%



Quelle: VDP Research



Überseestadt: Blick aufs Wasser für zwölf Euro Miete pro Quadratmeter.

schwierig machen, sind in Bremen ebenfalls zu beobachten - nur in einem kleineren Maßstab.

Mieten und Immobilienpreise in Bremen sind zuletzt prozentual gesehen sogar stärker gestiegen als in der gut 100 Kilometer weiter nordöstlich gelegenen Metropole. Der Aufwärtstrend dürfte sich im laufenden Jahr fortsetzen, schätzt der Immobilienverband Deutschland (IVD) Nord. Denn viele Bremer, die in den 1970er und 1980er Jahren ins niedersächsische Umland gezogen sind, kehren in ihre frühere Heimat zurück, erklärt Michael Bruns, stellvertretender Vorsitzender des IVD Nord. Das führe zu Gedränge auf dem Immobilienmarkt. Auch die gestiegene Nachfrage nach Immobilien als Investitionsobjekten dürfte eine Rolle spielen.

sind traditionell gehobene Wohnlagen in Schwachhausen, Horn-Lehe oder Oberneuland gefragt“, bestätigt Fachmann Bruns.

„Das Viertel“ kennt jeder Einheimische verwenden diese offiziellen Stadtteilnahmen allerdings kaum. Sie leben und denken in Quartieren. So ist etwa „das Viertel“ besonders beliebt: So nennen Bremer die Teile der Stadtviertel Ostertor und Steintor zwischen Goetheplatz und St.-Jürgen-Straße. Kneipen, Cafés, Kinos und Boutiquen prägen dort das Straßenbild. In der Helenestraße, einer Seitenstraße des Steintors, gibt es sogar einen kleinen Rotlichtbezirk - die Bremer Version der Herberstraße auf St. Pauli.

Die wachsende Attraktivität des Viertels schmeckt nicht jedem.

Büroquartier. Clemens Paul, geschäftsführender Gesellschafter des Projektentwicklers Justus Grosse, der dort rund 350 Millionen Euro investiert, schwärmt: „Die Überseestadt ist Bremens dynamischster Entwicklungsstandort.“

Etwa 1300 Bürger zählt die Überseestadt bereits. Wenn das Vorhaben abgeschlossen ist, werden dort mindestens 1 500 Woh-

nungen entstanden sein. Die Monatsmiete für einen Neubau in der Überseestadt liegt laut einschlägigen Immobilienportalen im Schnitt bei rund zwölf Euro pro Quadratmeter. Das ist mehr als im gutbürgerlichen Schwachhausen, wo Mieter durchschnittlich 9,40 Euro pro Quadratmeter zahlen. Die Lage dürfte für den Preis entscheidenden. Die meisten Wohnungen haben Blick aufs Wasser. 300

Sozialwohnungen sollen zudem sicherstellen, dass die Überseestadt nicht zum Ghetto für Reiche wird. Und es geht weiter in der Überseestadt: Derzeit diskutieren Politiker darüber, wie das 15 Hektar große Kellogg-Areal direkt an der Weser künftig genutzt werden soll. Der Frühstücksflockenhersteller hatte im vergangenen Herbst angekündigt, sein Werk Anfang 2018 aufzugeben.

Doch auch anderswo gibt es Leckerbissen für Stadtplaner und Entwickler. Einer ist das Hulsberg-Viertel. Auf dem Grundstück des Klinikums Mitte in der Östlichen Vorstadt wird eine rund 14 Hektar große Fläche frei. Ab Ende 2018 soll dort ein neues Stadtquartier mit mehr als 1 000 Wohnungen entstehen. Erste Grundstücke sind bereits verkauft.

Für Familien dürfte mittelfristig ein weiteres Quartier interessant werden: die Gartenstadt Werdersee, ein rund 16 Hektar großes Neubaugelände in der Bremer Neustadt. Wojetzt nichts ist außer Wiese, sollen in wenigen Jahren 280 Einfamilienhäuser und 310 Wohnungen stehen.

Regensburg

Das kleine München

Die Stadt an der Donau hat mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Davon profitiert der lange vernachlässigte Osten der Stadt.

Christian Schnell Regensburg

Die wirtschaftliche Bedeutung Regensburgs lernen Autofahrer besonders schnell kennen. Wer die Autobahn A3 von Nürnberg nach Passau unterwegs ist, dem fallen dort die Schilder mit den vielen bekannten Namen auf. BMW und Infineon sind da zu lesen, Osram und BSH Hausgeräte. Oder auch der Autozulieferer Continental. Der hat sogar die Namensrechte am Stadion des neu aufgestiegenen Zweitligisten in der Fußball-Bundesliga, Jahn Regensburg. Ebenfalls für Autofahrer unübersehbar.

„Regensburg ist die Boomtown schlechthin“, zeigt sich Michael Schlatterer schwer beeindruckt von dem, was seit Jahren in Bayerns viertgrößter Stadt passiert. Der Teamleiter für Bewertungsfragen beim Immobilienberater CBRE stammt ursprünglich aus der Gegend und beobachtet seit Jahren von Berlin aus unter anderem die Entwicklung in seiner alten Heimat. Viele reden mittlerweile gar vom „kleinen München“, wenn die Rede auf die Stadt knapp 100 Kilometer nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt kommt.

Dabei bietet Regensburg sogar noch mehr als die Bayernmetropole: Die Stadt hat mehr Arbeitsplätze als Einwohner. „Regensburg zählt in Deutschland zu den Städten mit der höchsten Arbeitsplatzdichte“, weiß Michael Schlatterer. Fast 10 000 Beschäftigte bei BMW, 7 000 bei Conti, dazu gut 4 000 an der Uni in Forschung, Lehre und Verwaltung sowie am namhaften Universitätsklinikum. Gut 3 000 sind es bei Infineon. Viel Angebot für eine Stadt mit gerade mal 145 000 Einwohnern.

Der gute Jobmarkt treibt auch die Preise für Mieten und Wohneigentum - und bringt vor allem Viertel nach vorne, die bislang im City-Bereich als günstige Ausweichquartiere galten. Denn bisher war die Hauptstadt der Oberpfalz in puncto wohnen dreigeteilt. Ganz oben auf der Belieb-

heitsskala und damit auch im Preisniveau standen die Innenstadt mit dem angrenzenden Ostenviertel und tendenziell die Stadtteile nach Westen. Also Großprüfening, Dechbetten und Königswiesen. In die mittlere Kategorie



Blick vom Regensburger Dom auf die Stadt: Gute Jobs, hohe Mieten.

fielen die Stadtteile nördlich und südlich der Innenstadt, also Wöhrde, Stadthof und Steinweg sowie Kasernenviertel, Galgenberg und das nach Süden angrenzende Oberisling. Als einfachere Wohngegend galten die westlichen Stadtteile Kumpfmühl, Ziegetsdorf und Neuprüll sowie der komplette Osten der Stadt.

Gerade im Osten der Stadt verändert sich aktuell am meisten, wie die exklusive Erhebung von VDP Research - einer Tochter des Verbands der privaten Hypothekenbanken - zeigt. Statt ungenauer Angebotspreise werteten die Experten für jeden Postleitzahlbereich der Stadt die tatsächlich gezahlten Kaufpreise aus.

Bei Eigentumswohnungen liegen drei der fünf von VDP Research ausgemachten Trendviertel im Osten der Stadt. In den Stadtteilen Galgenberg, Kasernenviertel

und Oberisling/Leoprechting/Graß erreichten die Preissteigerungen 2016 knapp neun Prozent. Ebenso wie in Großprüfening/Dechbetten/Königswiesen im Westen und Kumpfmühl/Ziegetsdorf/Neuprüll im Süden der Stadt.

stiegen die Preise im vergangenen Jahr. Auch hier waren die Mieter bei den tendenziell neueren Häusern am Galgenberg und in Kumpfmühl bereit, weitaus höhere Preise zu bezahlen als im bürgerlichen Großprüfening. Im Schnitt stellen 11,20 Euro am Galgenberg das obere Ende dar.

Grundsätzlich hat Regensburg wie alle Boomtowns das Problem, dass die Grundstücke für größere Neubauprojekte fehlen. Im Osten und Süden der Stadt sind derzeit allerdings mehrere Objekte teilweise fertiggestellt oder zumindest in Planung. Ein Glücksfall war es, dass es dort noch ehemalige Militär- oder Industriegelände gab, die nach Abriss und jahrelanger Sanierung zur Bebauung freigegeben wurden. Ist es doch in der geschützten Altstadt so gut wie unmöglich, überhaupt etwas Neues zu bauen. Und nach Westen setzt der Bogen der Donau dem Wachstum der Stadt eine Grenze.

Eines der größten Bauprojekte in Regensburg ist derzeit das Gelände der ehemaligen Nibelungen-Kaserne. 303 Wohnungen stehen kurz vor der Fertigstellung. Anfang kommenden Jahres sollen die ersten Mieter einziehen. 181 der neuen Wohnungen und damit 60 Prozent sind öffentlich gefördert: Die Mieten liegen zwischen 8,30 Euro je Quadratmeter für diese Sozialwohnungen und 8,85 Euro für frei finanzierte Wohnungen. Insgesamt 64 Millionen Euro hat die kommunale Wohnungsgesellschaft Stadtbau Regensburg dafür investiert. Auch wer nicht zu den Gewinnern des Jobbooms gehört, soll bezahlbaren Wohnraum finden können. Denn der wird immer knapper.

Gerade Studenten kennen dieses Thema. Mit rund 40 000 hat Regensburg davon besonders viele. Der Ruf der Uni ist sehr gut, der Ruf der Altstadt als Ausgehviertel genauso. Kaum vorstellbar, dass die Zahl der Studenten deshalb in den kommenden Jahren abnehmen wird. Einen erneuten Anstieg des sogenannten „Anspannungsindex“ hat das Moses-Mendelssohn-Institut jüngst der studentischen Wohnsituation in der Stadt attestiert.

Das Evangelische Siedlungswerk (ESW) hatte deshalb erst Ende vergangenen Jahres auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungen-Kaserne 126 Studentenwohnungen eingeweiht. Die Verantwortlichen beim ESW, die bislang vor allem im 110 Kilometer entfernten Nürnberg tätig waren, sehen weiter große Möglichkeiten in der Bischofsstadt und haben sich einen weiteren Glücksfall gesichert. Das Gelände des ehemaligen Mastenherstellers Euro poles in einem Gewerbegebiet im Osten lag jahrelang brach. 150 bis 200 Wohnungen sollen jetzt dort entstehen.

Geht es um Einfamilienhäuser, dann zeigt der Stadtplan zumindest zum Teil sein bekanntes Muster. Das Ostenviertel direkt neben der Altstadt, Burgweiting/Harting im Süden und Schwabelweis im Norden waren bisher schon bevorzugte Gegenden. Neu dazugekom-

men ist seit kurzem das Gebiet Brandlberg/Keilberg im Nordosten der Stadt. Mehr als 500 Wohneinheiten auf insgesamt 17 Hektar Land sollen dort in den kommenden Jahren gebaut werden. Geplant ist bisher eine Mischbebauung mit 257 Wohnungen und 254 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Hinzu kommen 63 öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren. Über 150 Millionen Euro sollen dort insgesamt investiert werden, bis Ende 2020 soll alles fertig sein.

Alternative: Raus aufs Land

Das alles wird allerdings nur begrenzt reichen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Von 2011 bis 2015 ist die Zahl der Wohneinheiten in Regensburg zwar nach Berechnungen der Immobilienexperten von CBRE von 84 122 auf 88 350 gestiegen. Ein Plus von immer-

hin fünf Prozent. Aber auch damit gibt es noch zu wenig Wohnraum. Das gilt erst recht, wenn in den kommenden Jahren der Zuzug in die Stadt wegen der sehr guten wirtschaftlichen Voraussetzungen anhalten wird. Sozioökonomisch sehen die Experten Regensburg auf Platz 17 von 404 Landkreisen und Städten in Deutschland, der Wohnungsmarkt liegt indes auf Rang vier von 100 Topstandorten. „Mieten und Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser werden deshalb mittelfristig weiter ansteigen“, ist sich Michael Schlatterer sicher.

Eine Alternative ist deswegen für viele der Weg raus aufs Land. Aber auch hier haben die Preise zuletzt angezogen. In Neutraubling an der südöstlichen Grenze der Stadt sind die Mietpreise in den Jahren 2012 bis 2016 nach Berechnungen von CBRE im Schnitt

um zwölf Prozent gestiegen und damit so stark wie im Zentrum von Regensburg. Damit sind beide aber noch weit entfernt von der Situation in Pettendorf, einer Gemeinde mit nur knapp über 3 000 Einwohnern, die nordwestlich angrenzt. Um mehr als 27 Prozent sind dort in den vergangenen fünf Jahren die Mieten im Schnitt nach oben gegangen. 7,60 Euro je Quadratmeter müssen dort inzwischen bei Neuvermietungen gezahlt werden.

Im Vergleich zu Regensburg mit 10,30 Euro im Schnitt ist das immer noch günstig. Allerdings gibt es im Speckgürtel der Stadt auch Gemeinden, die sich mehr und mehr dem Innenstadtniveau nähern. In Pentling an der südlichen Stadtgrenze sind es neun Euro im Schnitt. Um fast 20 Prozent zogen die Mieten dort in den vergangenen fünf Jahren an.

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt.

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Die Stadtteile

1	Innenstadt	■
2	Westenviertel	■
3	Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen	■
4	Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll	■
5	Galgenberg	■
6	Oberisling-Leoprechting-Graß	■
7	Kasernenviertel	■
8	Burgweiting-Harting	■
9	Ostenviertel	■
10	Schwabelweis	■
11	Brandlberg-Keilberg	■

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

	Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Veränderung	Monatsmiete für Wohnungen	Veränderung
11	Brandlberg-Keilberg	3 390 +5,0%	3 480 +8,7%	11,20 +4,1%		
8	Burgweiting-Harting	3 350 +5,0%	3 410 +8,8%	11,20 +4,0%		
9	Ostenviertel	3 280 +5,0%	3 330 +8,7%	10,50 +4,1%		
10	Schwabelweis	2 870 +5,0%	3 290 +8,7%	10,70 +4,1%		
5	Galgenberg		3 190 +8,8%	9,60 +4,0%		
4	Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll					
7	Kasernenviertel					
6	Oberisling-Leoprechting-Graß					
3	Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen					

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. HANDELSBLATT

Quelle: VDP Research

Dresden

Eine Stadt rückt zusammen

Der jahrelange Bauboom hinterlässt Spuren in Dresden: Baugrundstücke werden knapp – und die Renditen für Wohnimmobilien sinken

Jakob Blume Dresden

Mit Bäumen gesäumte Straßen, Laternen, eine Bahnhaltestelle: Als Erik Sassenscheidt die Brachfläche im Nordwesten Dresdens zum ersten Mal sah, fragte er sich: „Es ist doch alles da. Warum stehen hier keine Häuser?“ Denn das Potenzial der Gegend hatte der Chef des familieneigenen Immobilienunternehmens Sassenscheidt sofort erkannt. Die nahe Elbe und die gewachsenen Stadtteile drumherum sprachen aus seiner Sicht für ein familienfreundliches Wohnviertel. Und so zögerte Sassenscheidt nicht, als er die Möglichkeit bekam, das Gebiet unter dem Namen „Mika-Quartier“ zu entwickeln.

Zusammen mit der Townscape-One-Gruppe will er dort 900 Wohnungen bauen und rund 200 Millionen Euro investieren. Das Mika-Quartier ist eines der größten Wohnbauprojekte in Sachsen. Doch Sassenscheidt weiß auch: Projekte in ähnlichen Dimensionen in Dresden umzusetzen wird immer schwieriger. „Gerade für große Flächen wird die Luft sehr dünn“, sagt er. „Auf die wenigen Brachflächen und Baulücken, die es in der Stadt noch gibt, hat bereits jemand sein Fähnchen gesteckt.“

Hohe Fenster zum Garten, ein Luftraum über drei Stockwerke, Sichtbeton-Optik und bunte Möbel: Christoph Meyer hat sich vor knapp zehn Jahren seinen Wohnraum verwirklicht. Zusammen mit 13 weiteren Eigentümern hat der Hochschullehrer eine Brachfläche in der Dresdener Neustadt gekauft und innerhalb eines Jahres das Bauprojekt „b33“ realisiert. Die Minisiedlung in einem der begehrtesten Stadtteile ist im Passivhausstandard gebaut – also so gut gedämmt und technisch ausgerüstet, dass eine klassische Heizung überflüssig ist. Ein Vorzeigeprojekt. Doch heute, sagt Meyer, wäre so etwas in der Neustadt unmöglich. „Solche Grundstücke gibt es hier nicht mehr.“



Blick auf die Altstadt von Dresden: Freie Wohnungen sind Mangelware.

Leicht bebaubar, gut erschlossen, möglichst in der ersten Reihe: Das sind die Wünsche von Pia Stelzers Kunden, die Bauland erwerben wollen. Sie ist Büroleiterin des Maklerhauses Engel & Völkers in Dresden. Doch mittlerweile wird die Aufgabe immer schwieriger, solche leicht bebaubaren Flächen in Innenstadtnähe zu finden.

Ein Immobilienentwickler, ein privater Bauherr und eine Maklerin bestätigen, was sich auch in der Statistik niederschlägt: Nach Jahren des Baubooms gibt es in Dresden immer weniger unbebaute Grundstücke. Laut Zahlen des Immobilienberatungshauses Aengevelt wurden im vergangenen Jahr Immobilien aller Art im Wert von 1,9 Milliarden Euro in Dresden gekauft und verkauft – nur vier Prozent weniger als im Rekordjahr 2015. Der Umsatz mit unbebauten Grundstücken brach jedoch um 30 Prozent ein. Dafür gaben Käufer mehr Geld für Ein- und Zweifamilienhäuser aus: Obwohl weniger Gebäude den Besitzer wechselten, stieg das Geldvolumen um neun Prozent auf 125 Millionen Euro.

Die Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser steigen ungeboren – das zeigen auch die Zahlen, die das Analysehaus VDP Research, eine Tochter des Verbands der Deutschen Hypothekenbanken, exklusiv für das Handelsblatt ausgewertet hat. Demnach verteuerten sich Eigentumswohnungen in Dresden innerhalb eines Jahres durchschnittlich um gut sechs Prozent. Für Einfamilienhäuser mussten Käufer im Schnitt fünf Prozent mehr zahlen. Doch mit Quadratmeterpreisen von 2120 Euro für Wohnungen und 2240 für Einfamilienhäuser ist Dresden im Vergleich zu vielen Städten im Westen immer noch erschwinglich.

Die Mieten allerdings bleiben hinter der Dynamik der Kaufpreise zurück: Sie stiegen zwischen 2015 und 2016 lediglich um vier Prozent und sind mit 6,90 Euro im Vergleich zu West-Großstädten konkurrenzlos günstig. Weil die Kaufpreise stärker steigen als die Mieten, rechnen die Analysten von Aengevelt mit weiter sinkenden Renditen bei Wohninvestments: In Spitzenlagen können Kapitalanle-

ger nur noch mit einer Anfangsrendite von 4,3 Prozent pro Jahr rechnen. 2013 lag sie noch bei 6,2 Prozent. Trotzdem bleibe die Stadt für Kapitalanleger interessant, sagt Anett Richter, Chefin der Aengevelt-Niederlassung in Dresden: „Im Vergleich zu Berlin oder München lohnt sich Dresden definitiv noch.“

Eine Schlussfolgerung, die auch Familienunternehmer Sassenscheidt bestätigt: „Ich glaube an den Standort“, sagt er. Das Unternehmen hat seine Wurzeln in Iserlohn – doch die Sassenscheidts investieren seit den 1990er-Jahren fast ausschließlich in Sachsen. Den beispiellosen Bauboom in Dresden hat der Chef hautnah miterlebt. „Bis vor fünf, sechs Jahren hat jeder Projektentwickler gesagt: ‚Dresden – das lohnt sich nicht‘“, erinnert sich Sassenscheidt. Von dieser Zurückhaltung ist heute nichts mehr zu spüren: 2016 wurden laut Dresdener Statistikamt 2600 Wohnungen gebaut – 1000 mehr als im Vorjahr. 5700 weitere Wohnungen sind genehmigt. Das Einwohnerwachstum, die geringe Arbeitslosenquote und die Neuan siedlung von Industrie wie zuletzt Bosch und Philip Morris heizen die Nachfrage an. „Dresden hat noch Steigerungspotenzial, auch wenn das nicht in der gleichen Geschwindigkeit passiert wie in den vergangenen Jahren“, sagt Sassenscheidt.

Plattenbau ade

Wie begehrt neuer Wohnraum ist, bekommt der Unternehmer regelmäßig zu spüren: „Immer wieder erhalten wir Anfragen, wann das Mika-Quartier bezugsfertig ist“, berichtet er. Dabei haben die Bauarbeiten für den ersten Abschnitt mit 180 Wohnungen noch gar nicht begonnen. Doch das neue Wohnviertel grenzt direkt an das Trendviertel Pieschen. Dort sind laut VDP-Analyse besonders die Kaufpreise für Einfamilienhäuser überdurchschnittlich stark gestiegen.

Was es heißt, im Trendviertel Dresdens schlechthin zu leben, weiß Christoph Meyer: Der Professor für Soziale Arbeit wohnt seit

Ende der 1990er-Jahre in der Neustadt und sitzt für die SPD im Stadtteilparlament. „Früher lebten hier die sozial Ausgegrenzten der DDR-Gesellschaft“, sagt Meyer. Die Menschen hätten in unsanierten Altbauten auf engstem Raum gehaust. „Wer konnte, zog in eine moderne Platte.“

Doch diese Wanderungsbewegungen haben sich ins Gegenteil verkehrt: Die Plattenbausiedlungen an den Rändern der Innenstadt gelten mittlerweile eher als soziale Brennpunkte. Die Neustadt zieht mit ihren Szenekneipen und sanierten Altbauwohnungen vor allem Studenten und junge Familien an. Die durchschnittliche Kaltmiete von mehr als acht Euro pro Quadratmeter macht den Stadtteil schon heute zu einem der teuersten in ganz Dresden. „Wer neu mieten will, muss mit zehn Euro rechnen“, sagt Stadtteilpolitiker Meyer.

Teure Elbufer

Eine Entwicklung, die auch von den Stadtoberen mit Sorge betrachtet wird. Oberbürgermeister Dirk Hilbert (FDP) will jährlich 2000 Wohnungen bauen lassen. Denn mit einer Leerstandsquote von zwei Prozent hat Dresden die kritische Marke erreicht: Jede Stadt benötigt einen Grundstock an freien Wohnungen, um reibungslose Wohnungswechsel zu ermöglichen. Auch deshalb will die Stadt bis zum Herbst eine neue Wohnungsbaugesellschaft gründen, die privaten Projektentwicklern Konkurrenz machen und in bezahlbaren Wohnraum investieren soll – dabei hatte die Stadt erst 2006 ihre Wohnungsbaugesellschaft mit 48000 Wohnungen im Portfolio privatisiert.

Angesichts knapper Bauflächen bereitet Sozialbürgermeisterin Kristin Kaufmann (Linke) die Bür-

ger darauf vor, enger zusammenzurücken. „Die wachsende Wohnungsnachfrage wird in Dresden zu baulicher Verdichtung führen“, sagt sie. „Die Leute werden parzelliert“, sagt SPD-Mann Meyer. Er kritisiert, dass die Stadt Investoren so lange das Feld allein überlassen hat. Beim Verkauf von städtischen Grundstücken sollten auch soziale oder ökologische Aspekte von Bauprojekten eine Rolle spielen, fordert er. „Heute wird alles dem Kosten-Nutzen-Prinzip untergeordnet.“

Teurer als in der Neustadt ist es nur in den Villenvierteln im Osten der Stadt. Südlich der Elbe liegen Striesen und Blasewitz mit ihren großzügigen Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit. Die Hänge des Nordufers in den Vierteln Loschwitz, Bühlau und Weißer Hirsch dominieren die frei stehenden Jahrhundertwende-Villen mit

Blick über Elbaue und Stadt. Nirgendwo sind die Kaufpreise höher – und nirgendwo steigen die Mieten schneller.

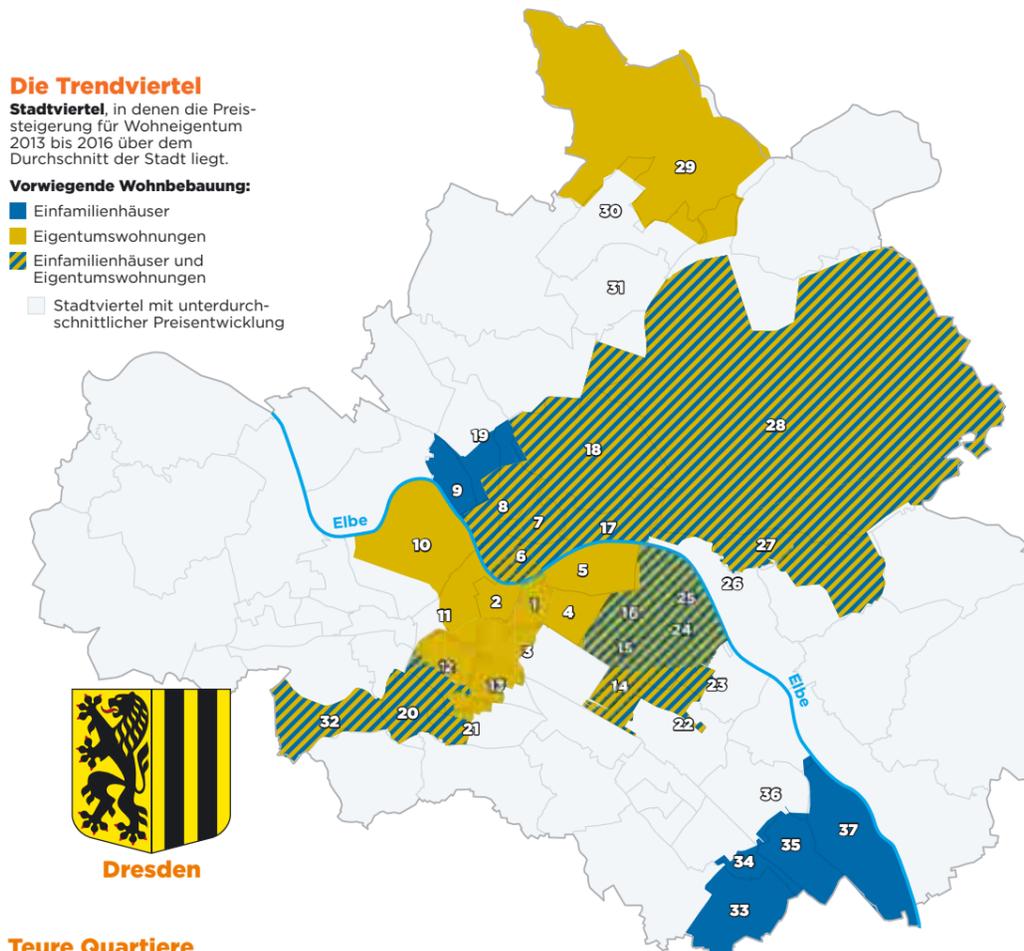
Doch Engel-&Völkers-Maklerin Stelzer beobachtet, dass die Preise in diesem Teil der Stadt mittlerweile an ihre Grenzen kommen. Sie liegen laut VDP bei gut 2800 Euro pro Quadratmeter. In absoluten Spitzenlagen wechseln Altbauten auch schon einmal für 3400 Euro den Besitzer. Für Mietwohnungen werden im Schnitt 8,70 Euro pro Quadratmeter fällig, in der Spitze sogar 14 Euro. Doch Wohnungen zu dieser Miete bekommt man nicht von heute auf morgen los, räumt Aengevelt-Maklerin Anett Richter ein. Auch wenn Dresdens Wohnungsmarkt boomt: Preise wie in München werden wohl vorerst in der Elbmetropole nicht erreicht.

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt.

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

	Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Veränderung	Monatsmiete für Wohnungen	Veränderung	
27 Bühlau/Weißer Hirsch	2 880	+5,4%	2 870	+6,5%	8,70	+4,2%	
26 Loschwitz/Wachwitz	2 860	+5,4%	7 Äußere Neustadt	2 410	+6,5%	8,00	+4,0%
31 Klotzsche	2 590	+5,3%	6 Innere Neustadt	2 410	+6,5%	8,10	+4,0%
19 Pieschen-N./Trachenb.	2 570	+5,4%	24 Striesen-Ost	2 380	+6,6%	8,10	+4,3%
9 Pieschen-Süd	2 520	+5,3%	16 Striesen-Süd	2 320	+6,5%	7,90	+4,2%

Die Stadtteile

- 1 Pirnaische Vorstadt
- 2 Innere Altstadt
- 3 Seevorstadt-Ost
- 4 Johannstadt-Süd
- 5 Johannstadt-Nord
- 6 Innere Neustadt
- 7 Äußere Neustadt
- 8 Albertstadt
- 9 Pieschen-Süd
- 10 Friedrichstadt
- 11 Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West
- 12 Südvorstadt-West
- 13 Südvorstadt-Ost
- 14 Gruna
- 15 Striesen-West
- 16 Striesen-Süd
- 17 Radeberger Vorstadt
- 18 Albertstadt
- 19 Pieschen-Nord/Trachenberge
- 20 Plauen
- 21 Räcknitz/Zschertnitz
- 22 Seidnitz/Dobritz
- 23 Tolkewitz/Seidnitz-N.
- 24 Striesen-Ost
- 25 Blasewitz
- 26 Loschwitz/Wachwitz
- 27 Bühlau/Weißer Hirsch
- 28 Dresdner Heide
- 29 Weixdorf
- 30 Flughafen
- 31 Klotzsche
- 32 Naußlitz
- 33 Lockwitz
- 34 Niedersiedlitz
- 35 Großschachwitz
- 36 Leuben
- 37 Kleinzschachwitz

Düsseldorf

Gute Perspektiven

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt gilt als besonders lebenswerte deutsche Metropole. Das zieht immer mehr Menschen an – und hat Mieten und Kaufpreise zuletzt rasant steigen lassen.

Jessica Schwarzer
Düsseldorf

In Sachen Lebensqualität macht Düsseldorf weltweit kaum einer Stadt etwas vor – und in Deutschland überhaupt nur einer. Und das finden keineswegs bloß eingefleischte Fans der Rheinmetropole, sondern auch jene, die dort nur vorübergehend ihre Zelte aufschlagen, weil sie von ihren Unternehmen an den Standort entsandt wurden. Seit mittlerweile 19 Jahren befragt die Beratungsgesellschaft Mercer die Auswanderer auf Zeit, sogenannte Ex-Patriats, in 231 Großstädten der Welt – um zu erfahren, welche Städte bei ihnen besonders hoch im Kurs stehen. Düsseldorf gehört dazu: Bei der Lebensqualität liegt die Rheinmetropole im internationalen Vergleich auf dem sechsten Platz. München ist die einzige deutsche Stadt, die besser platziert ist – auf Rang vier.



Blick auf Rhein und Medienhafen: „Wir müssen bauen, bauen, bauen“, sagt Düsseldorfs OB.

dass die Stadt am Rhein immer mehr Menschen anzieht – sie aber mit dem Bau neuer Wohnungen nicht nachkommt. Seit Jahren steigt die Zahl der Einwohner: Ende 2016 lebten nach Angaben der Stadt genau 635 704 Menschen in Düsseldorf. Allein im vergangenen Jahrzehnt ist damit die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Rheinmetropole um mehr als 43 000 oder 7,5 Prozent gestiegen. Dies belastet den ohnehin angespannten Wohnungsmarkt noch weiter: Nach aktuellen Hochrechnungen des Immobilienberatungunternehmens Aengevelt fehlen in der Stadt fast 19 000 Wohneinheiten.

Zwar hat sich die Zahl der Baugenehmigungen in Düsseldorf laut Aengevelt im Jahr 2016 mit rund 4 500 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht. Auch wurden im vergangenen Jahr rund 3 500 Wohnungen fertiggestellt, ebenfalls fast eine Verdreifachung im Vergleich zum Vorjahr. Auch wenn diese Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen gut aussehen – es muss sich erst noch zeigen, ob das ein nachhaltiger Trend ist. Und selbst wenn: Es würde wohl nicht reichen. Die aktuelle Prognose zur Bevölkerungsentwicklung geht davon aus, dass im Jahr 2040 etwa 677 000 Menschen in der Stadt leben werden. Das bedeutet einen Anstieg der Zahl der Privathaushalte – und damit der Nachfrage

Die Stadt wächst
Vor allem hat das damit zu tun,

nach Wohnungen und Häusern von rund 33 000.

Die Politik hat das Problem längst erkannt. „Wir müssen bauen, bauen, bauen“, sagt Oberbürgermeister Thomas Geisel bei der Präsentation des „Aktionsplans Wohnen“ im März. „Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum müssen wir Tempo machen, um Nachfrage und Angebot endlich wieder in Einklang zu bringen und die seit Jahren steigenden Mietpreise endlich zu stoppen.“ Gebraucht würden Wohnungen in allen Preisklassen. Uwe Menzel, Leiter Privatimmobilien bei Aengevelt, sieht das differenzierter: „Vor allem im Kaufpreissegment um 3 000 Euro pro Quadratmeter, also in mittleren bis guten Wohngebieten, fehlen Wohnungen.“

Denn die Nachfrage ist hoch. 2016 konnte am Düsseldorf Markt für Privatimmobilien durch Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen mit rund 1,4 Milliarden Euro nicht nur ein Plus von 13 Prozent erzielt werden, sondern auch ein Rekordergebnis.

Getragen wurde diese Entwicklung laut Aengevelt von Eigentumswohnungen. 3 363 Wohnungen wechselten den Besitzer, ein Plus von 13 Prozent. In Euro ausgedrückt fällt der Vergleich zum Vorjahr sogar noch deutlicher aus: Zum ersten Mal überhaupt summierten sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf mehr

als eine Milliarde Euro – 20 Prozent mehr als 2015. Der mittlere Kaufpreis pro Wohnung lag bei rund 306 000 Euro – ebenfalls ein Rekord, der das Mittel der jüngsten Dekade laut Aengevelt um 43 Prozent übertrifft.

Anders bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Sowohl die absolut investierte Geldsumme als auch die Anzahl der Verkäufe sanken. Der durchschnittliche Verkaufspreis erreichte dennoch einen Spitzenwert von 646 000 Euro, nach 612 000 Euro im Vorjahr.

Linksrheinischer Luxus

Diese Entwicklung wird durch die Trendviertel-Erhebung von VDP Research bestätigt. Im Schnitt sind die Preise für Eigentumswohnungen in Düsseldorf im vergangenen Jahr um acht Prozent auf 3 360 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Mieten legten um knapp fünf Prozent auf im Schnitt 11,10 Euro pro Quadratmeter je Monat zu. In den Trendvierteln Unterbilk und Niederkassel stiegen die Preise für Eigentumswohnungen leicht überdurchschnittlich auf 3 960 beziehungsweise 3 910 Euro pro Quadratmeter, die Mieten allerdings können mit diesem Tempo auch in den fragten Quartieren nicht mithalten. Sie stiegen in den beiden Stadtteilen lediglich um etwa fünf Prozent. In Niederkassel liegen die Monatsmieten im Schnitt mittlerweile bei 11,80 Euro pro Quadratmeter.

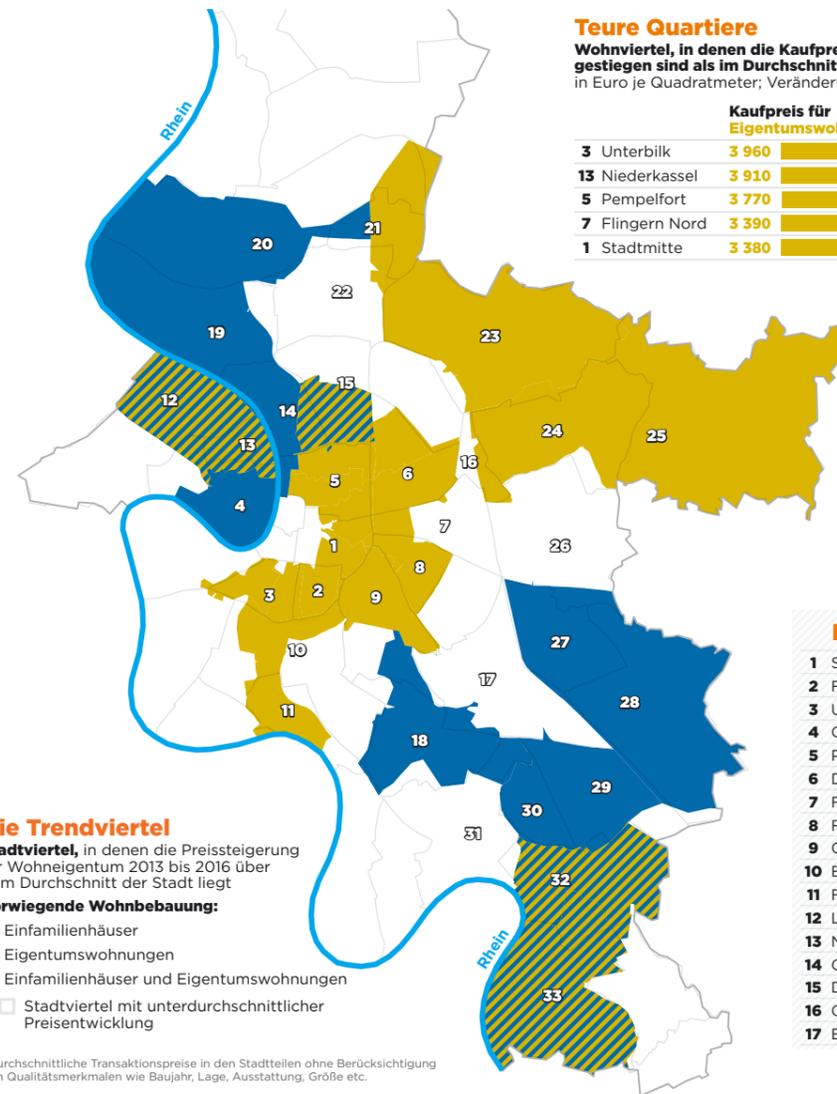
Auf Platz drei bis fünf folgen Pempelfort, Flingern Nord und Stadtmitte. Den stärksten Anstieg bei Kaufpreisen für Wohnungen ermittelte VDP Research in Friedrichstadt. In dem innenstadtnahen Stadtteil legten die Quadratmeterpreise um fast neun Prozent auf durchschnittlich 3 160 Euro zu. Die Mieten stiegen zwar überdurchschnittlich stark. Dennoch erreichen sie nicht annähernd das Plus der Kaufpreissteigerungen. Eine Diskrepanz, die Düsseldorf übrigens mit allen von VDP Research untersuchten deutschen Städten teilt.

Auf dem Markt für Einfamilienhäuser ist das linksrheinische Niederkassel top. 5 320 Euro pro Quadratmeter zahlten Immobilienkäufer im vergangenen Jahr, ein Plus von fast neun Prozent. Insgesamt liegen die Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser bei durchschnittlich 3 710 Euro. Nach wie vor gehören die linksrheinischen Stadtteile zu den beliebtesten. Wohnen wird dort zum Luxus.

Die Trendviertel
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:
 ■ Einfamilienhäuser
 ■ Eigentumswohnungen
 ■ Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
 □ Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.



Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Veränderung	Monatsmiete für Wohnungen	Veränderung
3 Unterbilk	3 960	+8,3 %	10,30	+5,0 %
13 Niederkassel	3 910	+8,3 %	11,80	+5,1 %
5 Pempelfort	3 770	+8,2 %	11,30	+5,1 %
7 Flingern Nord	3 390	+8,2 %	11,10	+4,7 %
1 Stadtmitte	3 380	+8,5 %	13,30	+5,5 %

	Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Veränderung
13 Niederkassel	5 320	+8,9 %
25 Hubbelrath	4 830	+8,9 %
20 Lohausen	4 270	+8,9 %
23 Rath	3 690	+8,9 %



Düsseldorf

Die Stadtteile

1 Stadtmitte	■	18 Wersten	■
2 Friedrichstadt	■	19 Stockum	■
3 Unterbilk	■	20 Lohausen	■
4 Oberkassel	■	21 Lichtenbroich	■
5 Pempelfort	■	22 Unterrath	■
6 Düsseldorf	■	23 Rath	■
7 Flingern Nord	■	24 Ludenberg	■
8 Flingern Süd	■	25 Hubbelrath	■
9 Oberbilk	■	26 Gerresheim	■
10 Bilk	■	27 Vennhausen	■
11 Flehe	■	28 Unterbach	■
12 Lörick	■	29 Hassels	■
13 Niederkassel	■	30 Reisholz	■
14 Golzheim	■	31 Holthausen	■
15 Derendorf	■	32 Benrath	■
16 Grafenberg	■	33 Urdenbach	■
17 Eller	■		

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research

„Oberkassel ist nach wie vor sehr gefragt, aber auch sehr teuer“, sagt Uwe Menzel, Leiter Privatimmobilien bei Aengevelt. „Die Quadratmeterpreise liegen zwischen 6 000 und 12 000 Euro.“ Zu den Trendvierteln 2017 gehört der Stadtteil mit den wunderschönen Jugendstilhäusern am Rhein in diesem Jahr aber nicht mehr, ebenso wie das benachbarte Lörick. Trendviertel sind per Definition nur Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der gesamten Stadt. Trendviertel sind damit nicht unbedingt die Viertel mit den höchsten Preisen – und die werden in Oberkassel noch immer gezahlt. „Aber wir sehen hier keine überdurchschnittlichen Steigerungsraten mehr, weil die Immobilienpreise bereits sehr hoch sind“, sagt VDP-Expertin Hühlich.

Das benachbarte, eher dörfliche Niederkassel punktet gegenüber dem schicken Oberkassel. „In

Niederkassel gibt es im Gegensatz zum benachbarten Oberkassel mehr Einfamilienhäuser. Viele sind aus den 1950er- bis 1970er-Jahren“, sagt Menzel. „Dort werden Bestandsimmobilien gekauft und saniert, oft wird aber gleich neu gebaut.“ Ein Phänomen, das der Experte häufig sieht. Alte Häuser samt Grundstück werden gekauft und dann abgerissen. „Die Grundstücke in Neubaugebieten sind in der Regel viel kleiner als bei alten Häusern“, sagt er. „Oftmals werden deshalb Objekte nur wegen der Lage und wegen des Grundstücks, nicht wegen der Immobilie selbst gekauft.“ Im Niederkasseler Lotharviertel sei dies derzeit mehrfach zu beobachten.

Viele neue Quartiere

Überhaupt: In vielen Düsseldorfer Stadtteilen drehen sich weiter die Baukräne. Gleich mehrere Großprojekte werden derzeit umgesetzt oder sind in Planung. In Oberbilk etwa entsteht auf einem ehemaligen Verteilerzentrum der

Deutschen Post das „Grand Central“ mit Wohnungen und Einzelhandel. Ein verlassenes Güterbahn-Areal wird zum neuen Wohnquartier „Schöffenhöfe“. So schafft es der südlich der City gelegene Stadtteil in die Riege der von VDP Research identifizierten Trendviertel: Im vergangenen Jahr stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um gut acht Prozent auf 2 510 Euro pro Quadratmeter.

Eines der größten Projekte der vergangenen Jahre ist die „Gartenstadt Reitzenstein“ in Mörsenbroich. Das Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Reitzensteinkaserne umfasst etwa 1 200 Wohneinheiten und dürfte in diesem Jahr fertig werden.

Nicht weit entfernt im benachbarten Stadtteil Grafenberg entsteht gleich ein ganz neues Stadtviertel: Grafental. In den Mehrfamilien- und Reihenhäusern hinter der Metro an der Schlüterstraße werden bis Anfang 2019 fast 800 Wohnungen entstanden sein – gut 500 sind bereits bezogen. Günstig

sind sie nicht: Wer sich jetzt einkaufen will, zahlt um die 4 500 Euro pro Quadratmeter.

Ein weiteres Großprojekt ist das „Glasmacherviertel“ in Gerresheim. Die Schließung der Gerresheimer Glashütte im Jahr 2005 ermöglichte die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Werksgebietes und der daran angrenzenden Bereiche. Entstehen soll ein urbanes, möglichst bunt gemischtes Quartier mit 1 400 Wohnungen unterschiedlicher Art und Größe, aber auch Bürogebäuden, Ladenlokalen für kleinere Geschäfte, Handwerksbetrieben und Gastronomie. Fürs ökologische Gleichgewicht werden der öffentlich zugängliche Park und das renaturierte Flüsschen Düsseldorf sorgen, das heute noch unterirdisch das Gelände durchfließt.

Es wird also einiges getan, um die Lebensqualität der Stadt zu erhalten. Für Düsseldorfs Hausbesitzer eine gute Nachricht: Es stabilisiert die Nachfrage und damit langfristig das Preisniveau.

München

Gipfel der Preise

Bayerns Landeshauptstadt war schon immer der teuerste Immobilienstandort der Republik.

Auch im vergangenen Jahr sind die Preise in vielen Stadtteilen gestiegen – wteils um mehr als zehn Prozent. Hier ist ein Ende des Booms noch nicht in Sicht.



Innenstadt München: Die alpennahe Metropole liegt schon lange auf Platz eins der 100 deutschen Topstandorte.

Christian Schnell München

Der Stadtteil Hasenberg ist über die Münchner Stadtgrenzen hinaus als sozialer Brennpunkt bekannt. Als Krimikulisse erfüllte er oft so manches Klischee. Wer dort im Münchner Nordwesten wohnte, der beantwortete deshalb die Frage nach dem Wohnort lieber mit „Nordschwabing“. So ließ sich Bemerkungen über einfache Verhältnisse, Kriminalität und hohen Ausländeranteil am besten vorbeugen.

Heute muss eine Adresse im Hasenberg kaum jemandem peinlich sein. Zum einen, weil sich der Ruf des Viertels gebessert hat. Noch mehr aber, weil viele Menschen überhaupt froh sind, eine Wohnung gefunden zu haben. Zu einem Preisniveau, das anderswo

als teuer gilt, in München aber eher am unteren Ende der Skala liegt.

Zur Einordnung macht Michael Schlatterer folgende Rechnung auf. „Die Angebotsmieten in München fangen dort an, wo sie in Berlin aufhören. So ist am Hasenberg in München die durchschnittliche Angebotsmiete so hoch wie am Potsdamer Platz in Berlin“, hat der Experte für Immobilienbewertung beim Berliner Immobilienberater CBRE errechnet. In beiden Fällen sind es rund 13 Euro je Quadratmeter und Monat.

Auf Platz eins der 100 Topstandorte in Deutschland liegt München schon lange. Dass sich daran in absehbarer Zeit etwas ändern wird, glaubt niemand. Sieben Dax-Konzerne sind hier zu Hause, so viele wie in keiner anderen deutschen Stadt. Und auch für große US-Konzerne ist München mitt-

lerweile erste Anlaufstelle, wenn es um Neuansiedlungen geht. Kurzum: Die Stadt boomt.

Stadtweite Preisrally

So sehr, dass das Planungsreferat gerade 300 000 Einwohner mehr bis zum Jahr 2035 prophezeit. Statt rund 1,5 Millionen Menschen würden dann 1,85 Millionen in der Stadt wohnen. Es wären noch mehr, würden nicht 200 000 Neuankömmlinge in den Speckgürtel ausweichen.

Vor allem in den Münchner Randstadtteilen dürften die Bevölkerungszahlen explodieren, befürchten die Experten. Als Spitzenreiter gelten im Westen Aubing, Lochhausen und Langwied mit einem Plus von sagenhaften 90 Prozent. Im Norden bringt es Schwabing-Freimann auf 44 Prozent, Moosach auf 34 Prozent und das östliche Berg am Laim auf 31

Prozent. Selbst das einst unbeliebte Feldmoching-Hasenberg wächst um 19 Prozent. „Dabei wird München internationaler und vielfältiger. Auch der Anteil junger Menschen steigt“, schreiben die Planer.

Dass es am Rande voller wird als in der Innenstadt, hat einen einfachen Grund. „Die zentralen Lagen sind voll entwickelt, es gibt quasi keine Baureserven mehr“, beobachtet Tobias Seiler, Analyst beim Immobilienberater Colliers International.

Allein 17 Stadtbezirke haben die Analysten von VDP Research – einer Tochter des Verbands der Deutschen Hypothekbanken – ausgemacht, in denen die Preise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um rund zwölf Prozent oder mehr angezogen haben. In einer exklusiven Studie für das Handelsblatt haben die Experten

hierzu die Preise herangezogen, die 2016 tatsächlich gezahlt wurden. Anonymisiert flossen sie in die Untersuchung ein. Anders als in anderen Auswertungen werden hier reale Preise und nicht die häufig überhöhten Angebotspreise aus Internetportalen analysiert. Ziel ist es, die Viertel einer Stadt zu identifizieren, in denen die Wohnimmobilienpreise auf Sicht von vier Jahren überdurchschnittlich stark gestiegen sind.

Von allen diesen Trendvierteln in München ist der Stadtteil Am Hart der günstigste. Gelegen zwischen Hasenberg und dem Autobauer BMW mussten im vergangenen Jahr im Schnitt 4 920 Euro für einen einzigen Quadratmeter Eigentumswohnung gezahlt werden. Doch auch das war ein Plus von gut zwölf Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch wenn der Ruf der Gegend noch immer belastet und der Lärm von den angrenzenden Autobahnen deutlich zu hören ist, treibt das extreme Preisniveau seit geraumer Zeit auch dort die Preise gewaltig in die Höhe.

Großprojekt Viehhof

In vielen anderen Stadtteilen gibt

es nach oben hingegen gar keine Grenzen mehr. An der Spitze der 17 Trendviertel steht das Dreimühlenviertel südlich der Innenstadt und nahe der Isar. 8 440 Euro wurden dort im abgelaufenen Jahr je Quadratmeter bei einer Eigentumswohnung gezahlt, ebenfalls noch einmal knapp zwölf Prozent mehr als ein Jahr davor. Im Schnitt wohl gemerkt. Auch fünfstelligen Summen für den Quadratmeter sind keine Seltenheit mehr. Dabei hatte das Viertel östlich von Schlachthof, Viehhof und Großmarkthalle noch vor einigen Jahrzehnten nicht eben den besten Ruf. Heute prägen junge Gutverdiener das Bild in den zahlreichen Kneipen, Bars und Boutiquen.

Rinder und Schweine werden auf dem ehemaligen Viehhof schon lange keine mehr gehandelt. Stattdessen sollen dort nun 420 Wohnungen mit insgesamt 38 000 Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Das wurde in der vergangenen Woche bekannt. Aber auch das: Allein die Planung für das Großprojekt werde wohl fünf Jahre dauern, heißt es im Planungsreferat der Stadt. „In München kann der Wohnungsneubau

schon seit Jahrzehnten nicht mit der permanent hohen Nachfrage nach Wohnraum Schritt halten“, schimpft deshalb CBRE-Experte Schlatterer.

Ist ein Viertel angesagt wie Dreimühlen im Moment, dann vergessen Interessenten oftmals die Realität. Zumal die Verkäufer bei den wenigen freien Objekten statt eigener Preisvorstellungen Gebote von Käufern verlangen. Oftmals auch in Form eines gefüllten Geldkoffers. Stellt sich heraus, dass dessen Inhalt zu gering ist, stellen Interessenten auch ohne großes Zögern einen weiteren hinzu, berichten Makler.

Eine Entwicklung, die es zuvor schon nördlich von Dreimühlen im Glockenbachviertel gab. Auch da wurde aus dem einstigen Arbeiterviertel ein Szenetreff mit sehr viel jungem Publikum. 8 320 Euro je Quadratmeter wurden dort im vergangenen Jahr im Schnitt bezahlt. Ebenfalls gut zwölf Prozent mehr als 2015.

Noch unter der Marke von 7 000 Euro je Quadratmeter lag im vergangenen Jahr zwar die Schwanthalerhöhe. Dass die in diesem Jahr gerissen wird, ist ge-

wiss. Der Stadtteil südlich des Hauptbahnhofs in Richtung Theresienwiese galt lange Zeit ebenfalls nicht als Münchner Vorzeigeadresse. Die einzigartige innerstädtische Lage führte in den vergangenen Jahren indes dazu, dass es ein zahlungskräftiges Publikum schick findet, in diesem bunten Viertel zu leben.

Zweistellig waren die Zuwachsraten bei Einfamilienhäusern im vergangenen Jahr zwar nicht, aber kurz davor. Um 9,7 Prozent stiegen sie im Schnitt quer über die gesamte Stadt, 6 560 Euro wurden pro Quadratmeter gezahlt. Das noble Nymphenburg mit 8 400 Euro je Quadratmeter im Schnitt lag dabei an der Spitze. Wobei auch dort Preise von 15 000 Euro nicht nur die Ausnahme waren. Was auch für das Lehel, Bogenhausen oder den Promi-Vorort Grünwald außerhalb der Stadtgrenzen im Landkreis München gilt. Als „sehr unaufgeregt“ bezeichnet CBRE-Experte Schlatterer die Lage dort. Wenn einmal ein Objekt auf den Markt komme, dann legen die vermögenden Interessenten die Kaufsumme einfach auf den Tisch. „Die Zahlungsbereitschaft ist sehr hoch, Hauptsache, man kommt zum Zug“, beobachtet er.

Der kräftige Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Häuser hat Konsequenzen für den Mietmarkt. Schon lange galten die Münchner Mieten als die höchsten im Land, daran wird sich in nächster Zeit nichts ändern. Mit jeweils gut sieben Prozent sind die Mieten in Dreimühlen und im Glockenbachviertel im vergangenen Jahr so stark gestiegen wie sonst nirgendwo in der Stadt. Um 19 Euro müssen in Dreimühlen und im Glockenbachviertel je Quadratmeter gezahlt werden. Und selbst auf der Schwanthalerhöhe sind es im Schnitt 17,50 Euro, sieben Prozent mehr als 2015. Auch Mieter ziehen auf der Suche nach günstigeren Alternativen weiter. Vom Schlachthof- und Glockenbachviertel in die Schwanthalerhöhe. Doch selbst Am Hart, dem lange ungeliebten Viertel im Norden zwischen BMW und Hasenberg, sind die Mieten zuletzt auf 15,40 Euro gestiegen, fast sechs Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Gärtnerplatz im Glockenbachviertel:

Aus dem einstigen Arbeiterviertel wurde ein Szenetreff fürs junge Publikum. Die Immobilienpreise sind deutlich gestiegen.



Robert Harding Images / Masterfi

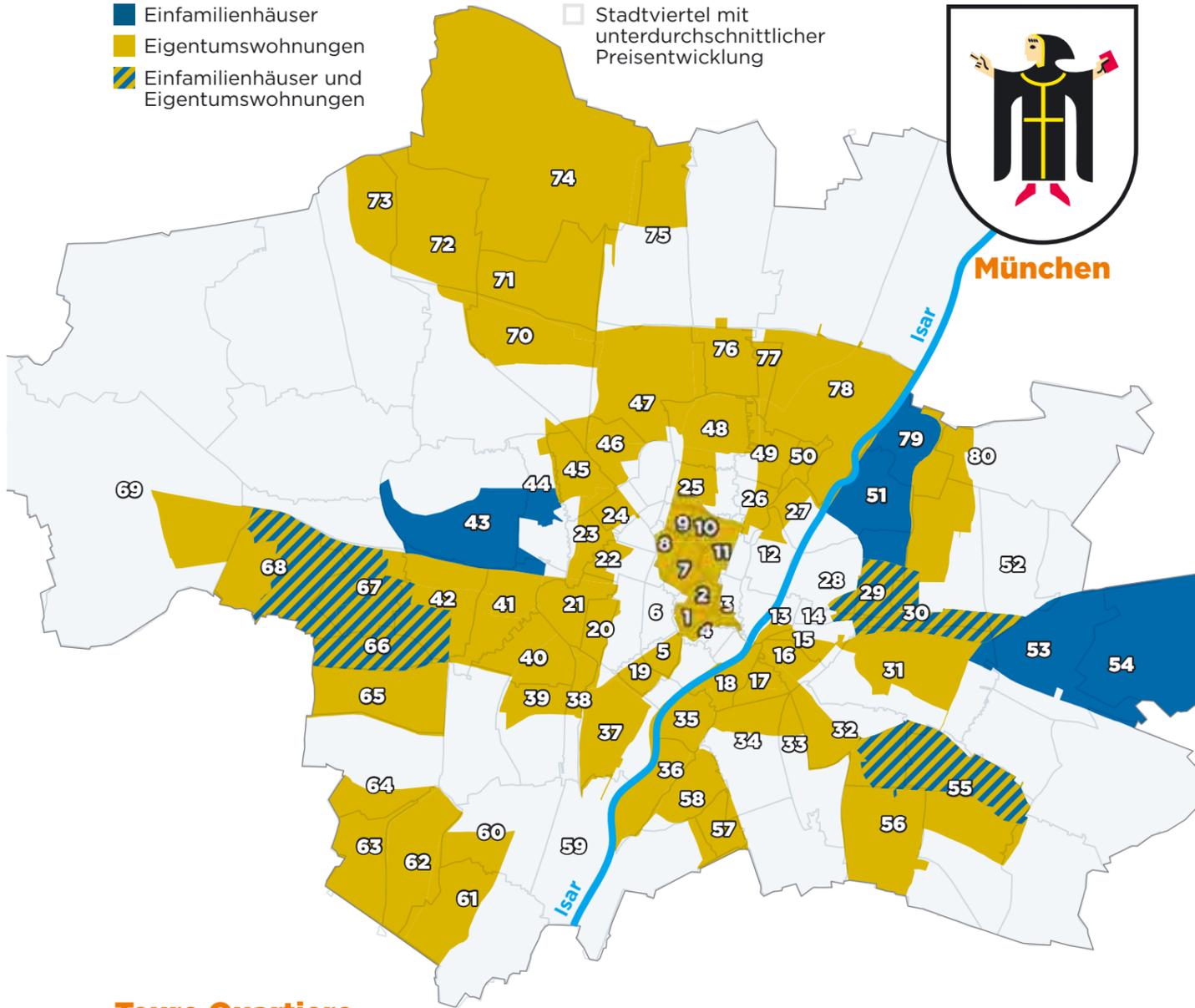
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- ▨ Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



München

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent¹

Kaufpreis für Einfamilienhäuser		Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Monatsmiete für Wohnungen	
43 Nymphenburg	8 400 +9,9 %	6 Dreimühlen ³	8 440 +11,8 %	19,00	+7,3 %
69 Aubing	5 970 +9,8 %	6 Glockenbachviertel ³	8 320 +11,8 %	18,90	+7,3 %
69 Freiham ²	5 910 +9,8 %	20 Schwanthalershöhe	6 890 +12,0 %	17,50	+6,6 %
59 Thalkirchen	5 800 +9,8 %	38 Untersending	6 890 +12,0 %	17,50	+6,6 %
69 Neuaubing ²	5 480 +9,8 %	21 Westend ⁴	6 890 +12,0 %	17,50	+6,6 %

Die Stadtteile

1 Hackenviertel	■
2 Kreuzviertel	■
3 Graggenau	■
4 Angerviertel	■
5 Am alten südl. Friedh.	■
6 Ludwigsvorst.-Isarvorst. ³	■
7 Königsplatz	■
8 Augustenstraße	■
9 Josefplatz	■
10 Am alten nördl. Friedh.	■
11 Universität	■
12 Englischer Garten	■
13 Maximilianeum	■
14 Steinhausen	▨
15 Haidhausen-Nord	■
16 Haidhausen	■
17 Obere Au	■
18 Untere Au	■
19 Am Schlachthof	■
20 Schwanthalershöhe	■
21 Westend	■
22 Marsfeld	■
23 St. Vinzenz	■
24 Alte Kaserne	■
25 Neuschwabing	■
26 Schwabing	■
27 Kleinhesselohe	■
28 Altbogenhausen	▨
29 Parkstadt	■ ▨
30 Engelschalking	■ ▨
31 Berg am Laim	■
32 Ramersdorf	■ ▨
33 Balanstraße-West	■
34 Obergiesing	■
35 Untergiesing	■
36 Siebenbrunn	■
37 Sendlinger Feld	■
38 Untersending	■
39 Mittersending	■
40 Land in Sonne	■
41 Friedenheim	■
42 St. Ulrich	■ ▨
43 Nymphenburg	■
44 Neuhausen	■
45 Dom Pedro	■
46 Oberwiesenfeld	■
47 Am Riesenfeld	■
48 Am Luitpoldpark	■
49 Münchner Freiheit	■
50 Biederstein	■
51 Herzogpark	■
52 Daglfing	■ ▨
53 Trudering-Riem	■
54 Messestadt Riem	■
55 Neuperlach	■ ▨
56 Altperlach	■ ▨
57 Neuharlaching	■
58 Giesing	■
59 Thalkirchen	■
60 Obersending	■
61 Solln	■
62 Forstenried	■
63 Fürstenried-West	■
64 Großhadern	■
65 Neuhardern	■
66 Blumenau	■ ▨
67 Am Westbad	■ ▨
68 Pasing	■ ▨
69 Aubing	■
70 Alt-Moosach	■
71 Lerchenau West	■
72 Ludwigsfeld	■
73 Industriebezirk	■
74 Feldmoching	■
75 Hasenb.-Lerchenau O.	■
76 Milbertshofen	■
77 Neufreimann	■
78 Alte Heide-Hirschau	■
79 Oberföhring	■
80 Johanneskirchen	■

Machtlose Käufer

Was Vermieter freut, sorgt in der Stadt seit geraumer Zeit selbst bei Gutverdienern für ein Gefühl der Machtlosigkeit. So wie bei Gregor P., einem angesehenen Arbeitsrechtler in einer ebenso angesehenen Kanzlei im Herzen der Stadt. Gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin wollte das kinderlose Paar eine Vier-Zimmer-Neubauwohnung mit Gartenanteil in Harlaching im Süden der Stadt kaufen. Die Finanzierung über die insgesamt 1,3 Millionen Euro stand, ein Notartermin war vereinbart. Plötzlich kam ohne Begründung die Absage vom Bauträger. „Ein anderer Interessent hatte wohl mehr geboten“, vermutet der Anwalt.

Wenn Besserverdiener schon Probleme haben, dann gilt das natürlich erst recht für Normalos. 30 Prozent aller Neubauobjekte müssen in der Stadt schon seit längerem für sozialen Wohnungsbau reserviert werden. Mit unterschiedlichen Konsequenzen. Der Ackermannbogen, ein neues Areal im Westen Schwabings und südlich des Olympiageländes, gilt heute nicht nur als schmuckes, sondern auch gut durchmischtes Viertel mit Vorzeigecharakter.

Was wiederum auf das seit Jahren größte Neubauprojekt, die Messestadt Riem, nicht zutrifft. Nach der Stilllegung des alten Flughafens München-Riem im Jahr 1992 war sie als erschwingliches Viertel für Durchschnittsverdiener gedacht. Nun leidet sie seit Jahren unter ihrem Negativ-Image. Der Anteil an Hartz-IV-Empfängern ist hoch, ebenso die Kriminalität. Was einst ein Prestigeobjekt war, dient heute als Beispiel dafür, wie man es lieber nicht machen sollte - auch nicht in einer so extrem angespannten Wohnsituation wie aktuell, meinen immer mehr Bürger. Jüngstes Beispiel: die sogenannte Unnützwiese im Osten. Dort wollte die Stadt schnell und ohne großen Planungsaufwand Wohnungen bauen. Bürgerproteste brachten das Projekt zu Fall.

Unvorstellbar erscheint ein Szenario wie in den Jahren 1997 und 1998 oder 2003 bis 2005. Damals sanken Mieten und Kaufpreise in München wegen der schlechten wirtschaftlichen Lage. An rückläufige Preise will niemand denken. München sei eben eine andere Dimension, sagt Reiner Braun, Immobilienmarktforscher bei Empirica: „Wenn Berlin der Mont Ventoux der Wohnungspreise ist, dann ist Oberbayern der Himalaja.“

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research

1) Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.; 2) Teilbereich des Bezirks Aubing; 3) Teilbereich des Bezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt; 4) Teilbereich des Bezirks Schwanthalershöhe

Münster

Westfälischer Krimi

Die Studentenstadt ist so beliebt wie die Tatort-Kommissare Thiel und Boerne. Folge: Die Immobilienpreise steigen und steigen.

Matthias Streit Münster

In Münsters Bahnhofsviertel herrscht neuer Glanz: Erst vor wenigen Tagen wurde das 40 Millionen Euro teure Bahnhofsgebäude mit riesigen Glasfassaden eröffnet. Gleich nebenan stehen an den neu errichteten, in Backstein-Optik gehaltenen Bahnhofstürmen noch die Gerüste für den letzten Feinschliff. Innen sind 160 Wohnungen entstanden. Neben dem Bahnhof wird schon für die nächsten Projekte gebuddelt, weitere sind in Planung. Von einem Trend zum Bahnhofsviertel will in Münster trotzdem keiner sprechen. Dort wohnen? Für die meisten Münsteraner kommt das nicht infrage. Denn auch hier ist die Bahnhofslage wie an vielen Orten in Deutschland problematisch. Drogenkonsumenten, Dealer, Obdachlose, aber auch viel Verkehr bestimmen das Bild.



Imago/Westendel

Hafen in Münster: Mix aus Wohnen und Arbeiten am Wasser.

Tatsächlich dürften viele Deutsche Münster als Kriminalitätshochburg kennen: Mord, Totschlag, Drogen - damit bestreitet das Ermittlergespann von Hauptkommissar Frank Thiel (Alex Prah) und Rechtsmediziner Professor Karl-Friedrich Boerne (Jan-Josef Liefers) seinen Alltag. Der Münster-Tatort ist der beliebteste von allen. 14,6 Millionen Deutsche sahen die letzte Folge aus Münster, „Fangschuss“, in der ARD - ein Marktanteil von 39 Prozent. In Münster selbst ist von der kriminellen Energie kaum etwas zu spüren. Zwar werden nur in Magdeburg ähnlich viele Fahrräder geklaut wie in der Fahrradhauptstadt Deutschlands. In der Kriminalstatistik nimmt Münster aber einen der hinteren Ränge in Deutschland ein.

Und doch spielt sich in den Augen vieler Einwohner, allen voran den zuziehenden Studenten, in der Stadt ein Krimi ab, genauer genommen: ein Krimi am Wohnungsmarkt. Die Münsteraner stöhnen über immer höhere Mieten und Gedränge bei Besichtigungen. Ein junges Paar klagt: „Wir haben fast zwei Monate gesucht,

bis wir eine halbwegs akzeptable Bleibe hatten.“ Die Linkspartei stimmt laut mit ein und fordert Enteignung von Investoren. Doch ist der Münsteraner Wohnungsmarkt wirklich ein Hort für Immobiliengäuner?

Schaut man sich die reinen Zahlen an, könnte man schnell zu diesem Schluss kommen. Mit 10,40 Euro liegt die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter hier über derjenigen der Millionenstadt Köln. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt mit 2900 Euro nur knapp darunter. In den gefragtsten Vierteln der Stadt, wie etwa dem Kreuzviertel, stiegen die Preise allein im vergangenen Jahr um knapp sieben Prozent. Das geht aus einer Analyse des städtischen Immobilienmarkts von VDP Research hervor, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegt.

Die Stimmung scheint in der Tat aufgeheizt. Doch Wohnraum ist im Vergleich zu München, dem Spitzenreiter am deutschen Immobilienmarkt, immer noch weniger als halb so teuer. Von einem Krimi am Wohnungsmarkt wollen die Experten und Makler denn auch nichts wissen. Die Preise basieren auf Fakten. Hohe Nachfrage trifft auf wenig Angebot. „Münster ist ein klassischer Vermietermarkt und wird das in den kommenden Jahren wegen des anhaltend hohen Zuzugs auch bleiben“, sagt Karsten Jungk, Geschäftsführer des Immobilienanalysehauses Wüest Partner in Deutschland. Das belegt auch der von Empirica und CBRE ermittelte Leerstand, der in der westfälischen Stadt bei lediglich 0,5 Prozent liegt. „Gesund wären eher sieben Prozent“, sagt Bernhard Homann, Vorstand des Maklerverbandes IVD in Münster und dem Münsterland.

Seit 38 Jahren ist Homann im Geschäft. „Was wir an Angebot reinbekommen, kriegen wir auch weg.“ Auch Achim Friedrich, Geschäftsführer der S-Immobilien Münster, einer Tochter der örtlichen Sparkasse, ist überzeugt: „Die Preisentwicklung ist unter anderem von der Nachfrage getrieben.“ Bis 2030, kalkuliert die Planungswerkstatt der Stadt, der auch Friedrich angehört, werde Münster jährlich 2000 neue Wohnungen brauchen. Zuletzt waren es 1700.

Schon heute lechzen die Münsteraner nach mehr Wohnraum. Jährlich pilgern Zehntausende Studenten in die Stadt in Westfalen. Allein an der Universität und an der Fachhochschule sind fast 60 000 Studenten eingeschrieben, hinzu kommt eine Reihe weiterer Hochschulen - bei wohlgermekt insgesamt 310 000 Einwohnern. Doch es sind längst nicht nur die Studenten, die kommen. Makler Homann schwärmt von einer breiten Mittelstandsschicht - und Zuzüglern jenseits des Studentenalters: „Es gibt viele Münsteraner, die in die Stadt zurückkehren, oder auch Menschen, die hier studiert haben, gern an diese Zeit zurückdenken und nun in Münster kaufen. Für sie spielt der Preis keine so große Rolle“, sagt Homann.

Ähnliche Erfahrungen hat auch Friedrich von der Sparkasse gemacht: „Am Wohnungsmarkt investieren ungefähr 50 Prozent als Selbstnutzer und 50 Prozent als Kapitalanleger.“ Für sie lohnt sich auch heute, trotz der in den vergangenen Jahren gestiegenen Preise, der Einstieg am Markt, findet Jungk von Wüest Partner. Dass Spekulanten vor diesem Hintergrund künstlich die Preise treiben, will Friedrich von der Sparkasse nicht gelten lassen: „Viele Kapitalanleger kaufen auch jetzt schon, um die Immobilie in einigen Jahren möglicherweise selbst zu nutzen.“

Wohnen am Wasser

Die begehrtesten und teuersten Lagen in Münster sind die Aasee- und Kreuzviertel im Norden der Innenstadt. Bei der Frage, ob die von VDP Research ermittelten Durchschnittswerte von rund 3600 Euro pro Quadratmeter realistisch seien, winkt Homann ab. „Im Kreuzviertel sind auch 6000 bis 7000 Euro möglich.“

weit des Zentrums, das angrenzende Pluggendorf ebenso wie das Kreuzviertel im Norden der Innenstadt. Bei der Frage, ob die von VDP Research ermittelten Durchschnittswerte von rund 3600 Euro pro Quadratmeter realistisch seien, winkt Homann ab. „Im Kreuzviertel sind auch 6000 bis 7000 Euro möglich.“

Aasee und Kreuzviertel liegen keine fünf Fahrminuten - dem gängigsten Wegmesser in Münster - vom Zentrum entfernt. Neben klassischen norddeutschen Backsteinhäusern gibt es hier noch viel Grün. Im Grunde sei aber alles, was innerhalb der „Promenade“ liegt, eine erstklassige Lage. Über die Promenade rauschen täglich Tausende Leezen, wie Fahrräder hier genannt werden, auf einer Art zweiseitigen Fahrradautobahn. Am Wochenende können in Münster wegen der vielen Besucher aus dem Umfeld gar die Fahrradparkplätze und -abschließmöglichkeiten knapp werden. Selbst Makler Homann schwingt sich für viele Termine lieber auf das Fahrrad statt ins Auto. In Münster ist das heimliche Statussymbol nicht der Jaguar, sondern der Drahtesel.

Bezahlbare Randlagen

Weil die zentralen Lagen mindestens so knapp wie begehr sind, müht sich die Stadt, Neues zu schaffen. Am Hafen zum Beispiel. Dort, wo dieser Tage Menschen übers Wasser gehen - eine Unterwasser-Skulptur der nur alle zehn Jahre stattfindenden „Skulptur Projekte“ macht es möglich -, standen noch vor wenigen Jahren alte Lagerhallen. Heute reiht sich hier ein Neubau an den nächsten, ein Mix aus Wohnungen und Gewerbe. Noch mehr ist geplant: Die in Münster ansässige LVM-Versicherung will hier einen 60 Millionen Euro teuren Bürokomplex errichten. Auf weiteren Teilen des ehemaligen Geländes des Holz- und Baustoffhändlers Osmo planen die Architektenbüros Deilmann und Kresing einen Wohnkomplex mit 650 Wohnungen bei einem Investitionsvolumen von 80 Millionen Euro. Im Moment aber stocken die Planungen, weil Stadt und Investoren über die Sozialwohnungsquote verhandeln.

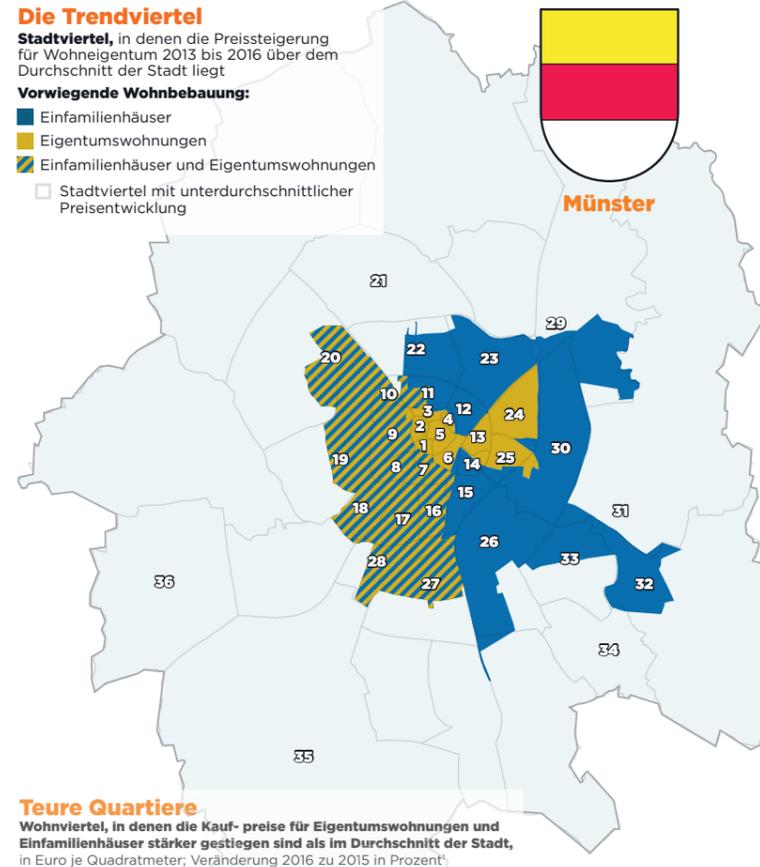
Wohnungen wie diese könnte die Stadt händeringend gebrauchen. Seit Beginn der 2000er-Jahre hat es keine großen Quartierentwicklungen mehr gegeben. Damals wurde der Stadtteil Gievenbeck im Nordwesten der Stadt

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent

Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Monatsmiete für Wohnungen
21 Kinderhaus 2 720 +6,7%	8 Pluggendorf 3 630 +6,9%	10,20 +4,0%
34 Angelmotte 2 580 +6,7%	24 St. Mauritiz ² 3 590 +7,2%	10,20 +4,0%
31 Wolbeck 2 580 +6,7%	18 Aaseestadt 3 580 +6,9%	10,40 +4,1%
36 Almbachten 2 520 +6,8%	20 Gievenbeck 3 540 +6,9%	10,70 +4,2%
35 Amelsbüren 2 520 +6,8%	11 Kreuzviertel 3 530 +6,9%	10,70 +4,2%

¹⁾ Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.; ²⁾ St. Mauritiz umfasst die Wohnbereiche Mauritiz-Mitte und Mauritiz-Ost

Die Stadtteile

- 1 Aegidii
- 2 Überwasser
- 3 Buddenturm
- 4 Martini
- 5 Dom
- 6 Bahnhof
- 7 Josef
- 8 Pluggendorf
- 9 Schloss
- 10 Neutor
- 11 Kreuzviertel
- 12 Schlachthof
- 13 Mauritiz-West
- 14 Hansaplatz
- 15 Hafn
- 16 Schützenhof
- 17 Geist
- 18 Aaseestadt
- 19 Sentrup
- 20 Gievenbeck
- 21 Kinderhaus
- 22 Uppenberg
- 23 Rumphorst
- 24 Mauritiz-Mitte
- 25 Herz Jesu
- 26 Gremmendorf-West
- 27 Berg Fidel
- 28 Düesberg
- 29 Gelmer-Dyckburg
- 30 Mauritiz-Ost
- 31 Handorf
- 32 Wolbeck
- 33 Gremmendorf-Ost
- 34 Angelmotte
- 35 Amelsbüren
- 36 Almbachten

Osnabrück

Unverhofft dynamisch

Nicht nur Studenten zieht es in die Viertel rund um die City. Auch ältere Menschen kommen aus dem Umland zurück in die Stadt

Anne Wiktorin Osnabrück

Zum Abschluss des Gesprächs schickt Markus Figge seinen Gast in die Wüste. Nicht gleich in die hintere, immerhin. Aber ein Gang durch die vordere Wüste, rät der Experte für Wohnimmobilien beim Maklerhaus Engel & Völkers, sei ein Muss für jeden Osnabrück-Besucher.

Wüste - in der niedersächsischen Stadt heißt so ein Wohnviertel. Der Name allerdings führt in die Irre. Das unmittelbar südwestlich an die Innenstadt angrenzende Quartier - seine Bezeichnung erinnert an das „wüste Niedermoor“, das man im 19. Jahrhundert trocken legte, um es zu bebauen - ist vieles, nur keine Ödnis: In der vorderen Wüste, entlang der von Bäumen gesäumten Parkstraße, der Schloßstraße oder der Rehmstraße, reiht sich ein gepflegtes drei- oder auch viergeschossiges Mietshaus ans nächste, mal mit einer freundlichen, nicht selten farbigen Putz-, mal mit Ziegelfassade. „Das Viertel hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt“, sagt Berater Figge. „Inzwischen zählt es zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt - vor allem bei Mietern und Käufern, die urbanes Leben und die Nähe zum Zentrum suchen.“

Und sie werden immer mehr - auch in Osnabrück. „Die viertgrößte Stadt Niedersachsens hat nach wie vor eine sehr dynamische Einwohnerentwicklung und wächst deutlich stärker als die Region Hannover“, sagt Hildegard Höhlich, Wohnungsmarktexpertin bei VDP Research. Das Analysehaus des Verbands der Deutschen Pfandbriefbanken hat in diesem Jahr erneut exklusiv für das Handelsblatt die Wohnimmobilienmärkte in deutschen Großstädten untersucht. Die Stadt an der Südgrenze des zweitgrößten Flächenlands der Republik ist zum ersten Mal dabei - und mit gerade einmal gut 160 000 Einwohnern nach Offenbach und Regensburg auf Platz drei der kleinsten in diesem Jahr untersuchten Märkte. Aber: „Osnabrück zählt zu den Städten in Niedersachsen mit den höchsten Preissteigerungen für Wohnimmobilien“, nennt Analystin Höhlich einen der wichtigsten Gründe, warum 2017 die Wahl auf die Bischofsrund bedeutende Universitätsstadt fiel. Insgesamt 25 000 Studierende sind aktuell entweder an der Hochschule oder der Universität eingeschrieben. Nicht so viele wie in der nordrheinwestfälischen Nachbarstadt Münster, doch macht ihr Anteil immerhin etwa 15 Prozent der Bevölkerung aus. „Sie sind wichtige Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt“, erläutert Hildegard Höhlich - und ein nicht zu unterschätzender Personenkreis künftiger Haus- oder Wohnungskäufer.



Blick über Osnabrück: Künftig mehr Wohnungen, aber weniger Häuser.

Die Berliner Forscher von VDP Research werteten reale Kaufpreisdaten für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser aus, die ihnen anonymisiert von mehr als 600 finanzierenden Ban-

ken zur Verfügung gestellt werden. Damit greifen sie auf eine Datengrundlage zurück, die gegenüber dem Vergleich von Angebotspreisen als besonders zuverlässig gilt. Das Siegel „Trendviertel“ gebührt schließlich all jenen Stadtteilen, in denen die Haus- und Wohnungspreise auf Sicht von vier Jahren stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt. Elf von 23 Osnabrücker Vierteln schafften es in die Liste der gefragtesten Quartiere - darunter auch die Wüste.

Die Stadt wächst

Um durchschnittlich gut sechs Prozent stiegen 2016 stadtweit die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr. Das ist zwar deutlich weniger als in Berlin oder München, wo die Steigerungsraten zweistellig ausfielen. Aber es ist mehr als in den ostdeutschen Vorzeigestädten Dresden und Leipzig und nicht weit entfernt

von den Preissprüngen in den wesentlich größeren Städten Köln und Hannover.

Der Blick zurück ins Jahr 2008 zeigt außerdem, dass Deutschlands Immobilienrally auch vor Osnabrück nicht haltgemacht hat. Um etwa 30 Prozent verteuerten sich seitdem Einfamilienhäuser. Eigentumswohnungen legten sogar um 55 Prozent zu, zeigt der aktuelle Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in und um Osnabrück.

Der Grund: Die Stadt wächst. Eine Entwicklung, die so kaum je vorhergesehen hat. Als Frank Otte 2013 sein Amt als Stadtbaurat im westfälischen Oberzentrum antrat, ging man noch davon aus, dass die Bevölkerungszahlen stagnieren oder gar leicht sinken würden, berichtet er. „Doch in den vergangenen vier Jahren hat sich ein deutlicher Wandel vollzogen - gut 6 000 Einwohner sind seitdem etwa hinzugekommen.“ Verantwortlich dafür sei nicht zuletzt der vermehrte Zuzug aus dem Umland. „Viele, die sich vor 20, 30 Jahren ein Einfamilienhaus vor den Toren der Stadt gekauft haben, wollen nun wieder zurückkommen.“

Das sind typische Kunden für den Engel-&Völkers-Experten Figge. Auch er erzählt von der wachsenden Zahl gut situiert älterer Interessenten, die ihr Eigenheim auf dem Land gegen eine Stadtwohnung tauschen wollen. „Das Problem: Je nach Standort und Zustand des Hauses reicht der Erlös aus dem Verkauf häufig nur für eine kleine Eigentumswohnung in Osnabrück“, stellt Figge nüchtern fest. „Alle wollen in die Stadt, das treibt die Preise.“

Zu den Interessenten zählen ältere Paare, junge Familien oder Doppelverdiener mit guten Jobs bei einem der großen Osnabrücker Arbeitgeber - darunter der Logistiker Hellmann, der weltweit führende Kupferverarbeiter KME oder der Autohersteller VW, der in Osnabrück unter anderem Teile des Porsche Cayman fertigt. Die überwiegende Mehrheit der Kunden bevorzuge aktuell die westli-

chen, citynahen Lagen - das Villenviertel Westerberg und die schicke Weststadt, die urbane Wüste und etwas weiter draußen das beschauliche Hellern, sagt Figge.

Wer durch das Katharinenviertel in der Weststadt streift oder den Hang des angrenzenden Westerbergs hinaufschlendert, versteht die Vorlieben der Kundschaft. Zwischen Martini- und Lotterstraße herrscht Idylle pur. Nur einen Steinwurf von der quirligen Altstadt mit ihren Gässchen, historischen Fachwerkhäusern und Straßencafés entfernt, macht die „Friedenstadt“, in der 1648 von der Rathaustreppe der Westfälische Friede verkündet wurde, ihrem Namen alle Ehre. Der Autoverkehr hält sich sogar auf den Durchgangstraßen des Viertels in Grenzen. In den Vorgärten blühen die Buschrosen, Studenten radeln zur Vorlesung, Schulkinder ins Freibad. In Niedersachsen sind Sommerferien, und es soll heiß werden an diesem Julitag. Wer arbeiten muss, kann sich abends belohnen: mit einem Glas Wein und Kaviar auf geräucherter Roter Bete und Limonencreme im Gartenrestaurant „Fricke Blöcks“. Oder einem Cocktail plus Tapas, Burger oder Steak im Garten des Szenelokals „Lotter Leben“ auf der Lotterstraße.

Keine leicht zu lösende Aufgabe, zumal der gebürtige Osnabrücker den Bedarf für die kommenden Jahre auf 4 000 bis 5 000 Wohnungen schätzt: Denn erstens könne sich die Stadt flächenmäßig kaum ausdehnen; zweitens seien die noch vorhandenen freien Flächen durchweg mit baulichen Einschränkungen belegt: wegen der Lärmbelastung durch den engen Autobahn- und Eisenbahningang, aufgrund von Emissionen der

zahlreichen Industriebetriebe in der Stadt oder aufgrund von Landschafts- und Naturschutzauflagen, zählt Otte nur die wichtigsten auf. Deshalb ärgert es den studierten Architekten, dass zwar längst weitere etwa 100 Hektar Grund das nötige Baurecht vorliege, diese Reserve aber nicht auf den Markt komme. „Künftig wollen wir deshalb sicherstellen, dass ein Eigentümer auch wirklich bauen will, bevor wir die rechtlichen Grundlagen dafür schaffen.“

Außerdem soll nach dem Willen der bunten Ratsmehrheit aus SPD, Grünen, FDP, Linken, Unabhängigen und Piraten der Bau freistehender Einfamilienhäuser künftig nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Stattdessen plädiert der Baustadtrat - mit dem Segen des CDU-Oberbürgermeisters Wolfgang Griesert - für flächensparende Konzepte. „Wir wollen etwa das Bauen in zweiter Reihe voranbringen“, sagt Frank Otte.

Die Idee: Den Eigentümern und Erben von kleinen Siedlungshäusern auf riesigen Gartengrundstücken die Idee schmackhaft machen, die Fläche zu teilen und so Platz für den Bau eines zweiten Hauses zu machen. Noch werde diese Möglichkeit viel zu selten genutzt, findet Otte, für den jetzt die zweite Hälfte seiner achtjährigen Amtszeit anbricht.

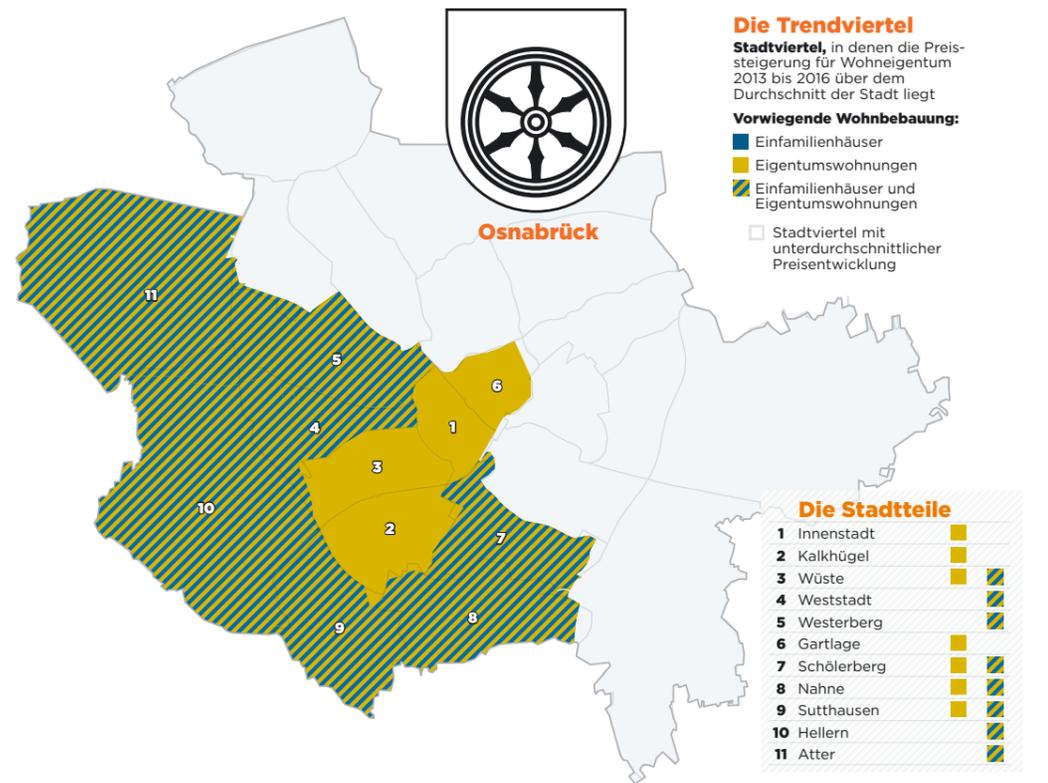
Bauen in zweiter Reihe

Zeit, die auch einen Stadtteil östlich der Innenstadt auf der Wohnwunschlisse der Osnabrücker nach oben bringen könnte. Otte ist überzeugt, dass vor allem der Schinkel - nur zufällig das Quartier, in dem er selbst aufwuchs - das nötige Potenzial dazu hätte. Vielleicht heißt es dann ja auch dort: Die Wüste lebt.

Verkäufer haben das Sagen

Die Klientel der Wohnungskäufer entspricht dem Bild: „Das Katharinenviertel ist vor allem bei jungen Doppelverdienern begehrt“, sagt Markus Figge. Aber auch ältere Kunden können dort auf sie zugeschnittene Eigentumswohnungen finden - mit Aufzug und direkt zugänglicher Tiefgarage -, etwa im neuen Quartier „Mitte West“. Die Kaufpreise sind entsprechend: Gut 2 500 Euro - rund sieben Prozent mehr als im Vorjahr - kostet in der Weststadt ein Quadratmeter Eigentumswohnung, zeigt die Auswertung von VDP Research. Nur in Hellern sind Wohnungen teurer, dort nähern sie sich der Marke von 3 000 Euro pro Quadratmeter.

Ähnlich hoch ist das Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser. Sofern sie überhaupt auf den Markt kommen. Denn in den gefragten Lagen geht vieles unter der Hand weg. Und wenn nicht, müssen sich Käufer auf ein Bietergefecht gefasst machen, sagt Markus Figge und erzählt von einem Reihenhäuserhaus in Westerberg, für das sich Käufer und Verkäufer eigentlich schon auf einen Kaufpreis



Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Kaufpreis für Einfamilienhäuser			Kaufpreis für Eigentumswohnungen			Monatsmiete für Wohnungen		
5 Westerberg	2 530	+6,5%	10 Hellern	2 810	+7,0%	9,30	+4,3%	
4 Weststadt	2 300	+6,5%	4 Weststadt	2 540	+7,1%	9,10	+4,4%	
3 Wüste	2 190	+6,5%	11 Atter	2 280	+7,0%	7,90	+4,1%	
8 Nahne	1 940	+6,5%	5 Westerberg	2 280	+7,2%	8,80	+4,4%	
7 Schölerberg	1 940	+6,5%	1 Innenstadt	1 900	+7,0%	7,90	+4,1%	

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Quelle: VDP Research

Freiburg

In der ersten Liga

Die Breisgau-Metropole ist Opfer ihres Erfolgs. Wohnungen sind Mangelware, die Preise steigen. Großprojekte sollen helfen.

Martin-W. Buchenau Freiburg

In Freiburg haben Profifußball und Immobilienpreise eines gemeinsam: Sie spielen in der ersten Liga. Was in beiden Fällen wegen der kleinen Größe der Stadt überraschen mag.

Mit kleinem Etat, cleverem Trainer und guter Nachwuchsarbeit haben die Freiburger Kicker mit Platz sieben in der Bundesliga-tabelle in der abgelaufenen Saison für Furore gesorgt. Aber auch die Kicker haben ein Immobilienproblem: Das idyllische Stadion an der Dreisam ist mit 24.000 Plätzen zu klein - nicht nur wirtschaftlich, sondern auch sportlich. Wenn der SC kommende Saison in der Europa-League spielt, dann nur mit Ausnahme genehmigung, weil das Spielfeld für internationale Wettbewerbe zu kurz und zu schmal ist.



Freiburg im Breisgau: Stadt mit grünem Image und schwierigem Immobilienmarkt.

Die Planungen für ein neues zeitgemäßes Stadion in Mooswald direkt am Flughafen sind in vollem Gange. Über 70 Millionen wird es kosten plus 40 Millionen Euro für Infrastruktur. Ein Kraftakt für Klub und Kommune - und wie immer in Freiburg nicht ohne Widerstand. Es müssen Schutzgebiete umgewidmet werden. Was beim Stadionneubau mit entsprechendem Druck vergleichsweise schnell ging, ist beim Wohnungsbauein zusätzliches massives Hemmnis.

Die hohe Attraktivität der Stadt ist Segen und Fluch zugleich: Die Ausweisung von Neubaugebieten wird in Freiburg - durch die Lage zwischen Schwarzwald und angrenzenden Landschafts- und Naturschutzflächen - schnell zum Politikum: Der Platzmangel treibt die Preise. Auch deshalb zählt die Stadt mit dem grünen Image für Immobilienprofis zu einem der schwierigsten Märkte. Die Universitätsstadt mit 226.000 Einwohnern, davon 33.000 Studierende, kann bei den Preisen bald bei den teuersten Metropolen mithalten. Mit hohem Freizeitwert durch Feldberg und das nahe Elsass entwickelt das vergleichsweise kleine Freiburg eine Anziehungskraft, die der Münchens ähnelt. Der

Wohnraum ist äußerst knapp. Die logische Konsequenz: Jedes innenstadtnahe Neubaugebiet wird automatisch zum Trendviertel.

Nimmt man nun als Beispiel den Stadtteil Haslach, ist relativ klar, warum hier Kaufpreise und Mieten deutlich angezogen haben und er zu den Trendvierteln zählt. „Gutleutmatten“ am Eingang Haslachs ist eines der wichtigsten aktuellen innerstädtischen Entwicklungsgebiete. Dort entstehen auf einem Teilgebiet der ehemaligen Kleingärten 500 bis 530 neue Wohneinheiten für 1200 bis 1300 Einwohner. Inzwischen wird kräftig gebaut, und viele Einheiten sind verkauft - mit entsprechender Wirkung auf die Preisentwicklung.

Und wer ein anderes Bild von Freiburg haben will als Münster, Marktplatz und Schlossberg muss zum 56 Fußballfelder großen Gelände des alten Güterbahnhofs gehen. Es sollte einst ein Gewerbegebiet mit Wohnungen entstehen. Der Anteil der Wohnungen wurde im Verlauf des Projektes sukzessive nach oben gesetzt, weil die Stadt den Wohnungsbedarf nicht decken kann. „Selbst wenn wir es schaffen, noch mehr zu bauen,

saugt die Nachfrage das wie ein Schwamm auf“, sagt Christian Vogt, Vizechef des Vermessungsamts und Leiter der Abteilung Bodenordnung und Immobilienbewertung.

Ein Blick in die Statistik bestätigt die Aussage des städtischen Immobilienfachmanns. Seit der Jahrtausendwende ist die Einwohnerzahl um 15 Prozent gestiegen. Bis 2030 soll die Dynamik anhalten, 20.000 zusätzliche Einwohner werden erwartet. Aber das ist noch eine vorsichtige Schätzung. Es könnten auch mehr als 30.000 Zuzügler werden.

In den nächsten Jahren soll vor allem das Großprojekt Dietenbach Entlastung bringen. Hier wird angrenzend an das Neubaugebiet Rieselfeld ein weiterer neuer Stadtteil entstehen. Die ursprünglichen Pläne werden immer wieder aufgestockt - auf mittlerweile 5.500 Wohnungen für 12.500 Bewohner. Anfang des nächsten Jahrzehnts soll es losgehen. Viele Bauern wollen allerdings ihre Flächen, die für das Projekt notwendig wären, nicht abgeben.

Zwar wird derzeit in Neubaugebieten wie Gutleutmatten, Güterbahnhof Nord oder Sechzehn Jau-

chert schon aktuell neuer Wohnraum geschaffen. An eine nachhaltige Entspannung der Gesamtlage ist aber nicht zu denken. „Allein Universität und Klinikum mit über 11.000 Beschäftigten sorgen für eine hohe Nachfrage am sehr knappen Freiburger Wohnungsmarkt“, sagt Hildegard Höhlich vom Marktforschungsunternehmen VDP Research. Einige Entwickler haben den sehr lukrativen Markt für Studenten entdeckt. „Studentenwohnungen treiben die Preise. Für eine Kleinstwohnung mit 32 Quadratmetern werden bis zu 200.000 Euro aufgerufen“, hat Amtsleiter Vogt festgestellt. Durch die Niedrigzinsphase wissen viele solvente Eltern nicht, wo sie ihr Geld anlegen sollen. Findet dann Tochter oder Sohn im Studienort keine Wohnung zur Miete, dann kaufen die Eltern. Eine Entwicklung, die die Wohnungssuche gerade für Familien nicht gerade erleichtert. Mit einer 90-Quadratmeter-Wohnung verdient ein Entwickler deutlich weniger als mit drei Studentenwohnungen.

„Wir bräuchten in Freiburg 1000 bis 1500 neue Wohnungen pro Jahr. Und selbst dann wären wir für das Zuwanderungstempo zu langsam. Deshalb würden auch bei Anstieg der Bautätigkeit die Preise nicht niedriger werden“, sagt Raoul Röder, Geschäftsführer der Sprenger & Röder Immobilien GmbH. Was für Wohnungssuchende schlecht ist, beruhigt zumindest institutionelle Investoren. Ein plötzlicher Preiseinbruch ist nicht zu erwarten. Röder ist einer der erfahrenen Marktbeobachter, der zudem eine Lizenz für Immobilienauktionen hat. Bei diesen Auktionen spürt Röder in diesem Jahr ein deutliches Anziehen der Preise. Meist würden Immobilien bei Höchstgeboten mit Preisen bis zu 30 Prozent über dem Verkehrswert verkauft.

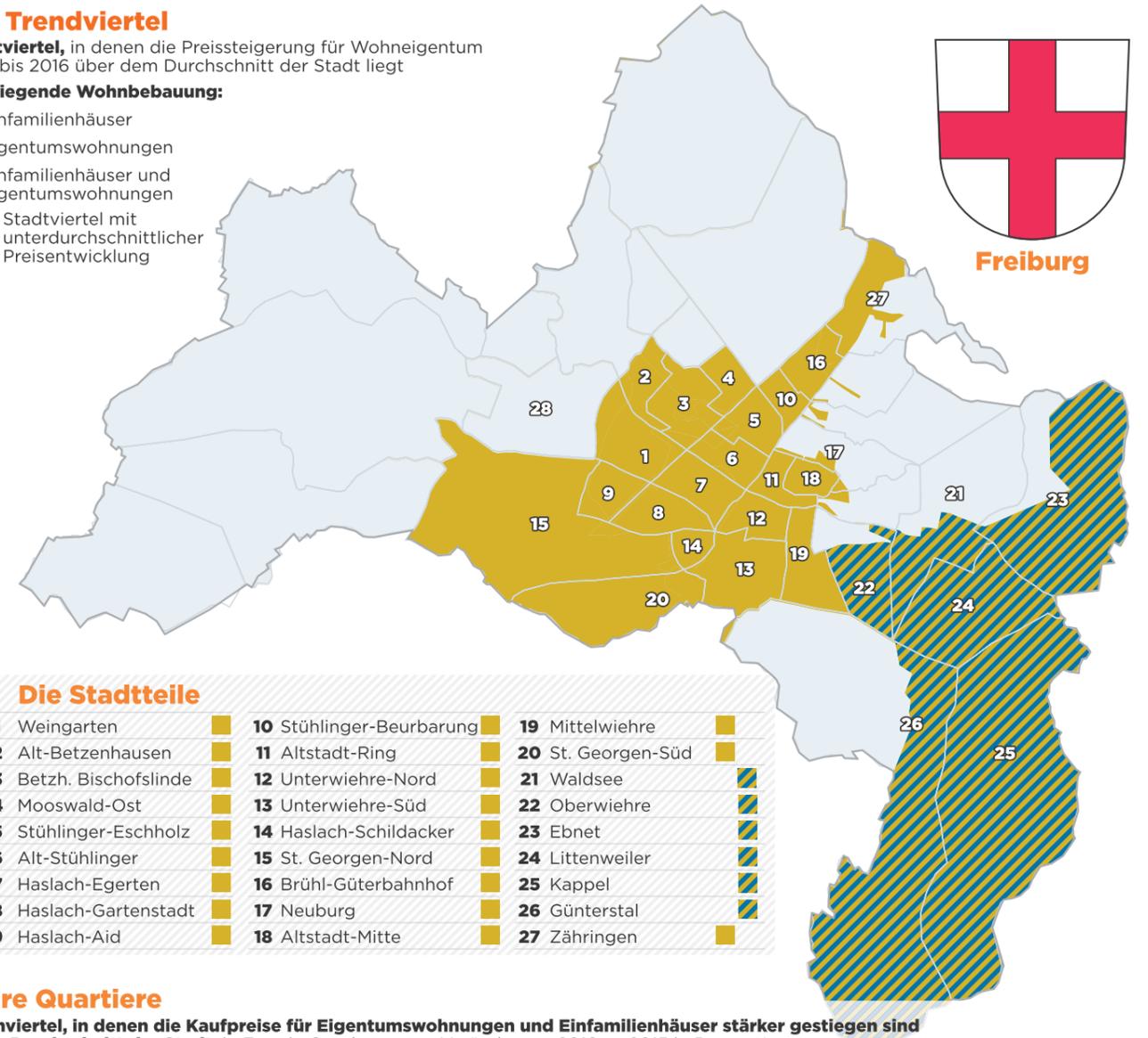
Häuser kommen oftmals gar nicht mehr auf den offiziellen Markt. Bauplätze sind ohnehin rar. Wegen des knappen Angebots ist Freiburg eher ein Wohnungsmarkt. Und da sind im vergangenen Jahr die Preise explodiert.

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



Die Stadtteile

1 Weingarten	10 Stühlinger-Beurbarung	19 Mittelwiehre
2 Alt-Betzenhausen	11 Altstadt-Ring	20 St. Georgen-Süd
3 Betzh. Bischofslinde	12 Unterwiehre-Nord	21 Waldsee
4 Mooswald-Ost	13 Unterwiehre-Süd	22 Oberwiehre
5 Stühlinger-Eschholz	14 Haslach-Schildacker	23 Ebnet
6 Alt-Stühlinger	15 St. Georgen-Nord	24 Littenweiler
7 Haslach-Egerten	16 Brühl-Güterbahnhof	25 Kappel
8 Haslach-Gartenstadt	17 Neuburg	26 Günterstal
9 Haslach-Aid	18 Altstadt-Mitte	27 Zähringen

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Monatsmiete für Wohnungen
27 Zähringen 4 240 +6,0%	24 Littenweiler 3 940 +7,3%	11,30 +4,3%
24 Littenweiler 3 920 +6,0%	28 Rieselfeld 3 710 +7,3%	10,70 +4,3%
23 Ebnet 3 730 +6,0%	7/8/9 Haslach 3 680 +7,3%	11,20 +4,1%
25 Kappel 3 730 +6,0%	5 Stühlinger 3 420 +7,3%	11,70 +4,2%
	27 Zähringen 3 420 +7,2%	11,80 +4,2%

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Quelle: VDP Research

Erstmals wurde im Stadtteil Wiehre, südlich der Innenstadt und beliebt nicht nur bei Studenten, eine Luxuswohnung mit einem Quadratmeterpreis in Höhe von mehr als 9.000 Euro verkauft. Noch vor wenigen Jahren war das undenkbar. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr nur 430 Wohnungen verkauft. Darunter waren 158 Studentenwohnungen (Vergleichswert 2015: 99 Wohnungen). Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche lag bei

4.670 Euro, wobei die Durchschnittswerte stark vom Stadtteil abhängen.

„Der Preisanstieg im Kerngebiet von Freiburg wirkt sich auch auf das Umland aus. Hier gibt es hoffnungsvolle Entwicklungskonzepte“, sagt Immobilienexperte Röder und muss gleich einschränken, dass deren Umsetzung aber wohl zu langsam für den Run auf die Stadt sei.

Die hohe Nachfrage verändert die Stadt. Sicher hat Freiburg auch

heute noch ein alternatives Image. Darauf achtet schon der Bürgermeister und Grünen-Politiker Dieter Salomon. Aber die Innenstadt können sich nur Wohlhabende leisten, und in den Randbezirken drohen regelrechte Neubau-Trabantenstädte. Im Prinzip gibt es für Freiburg nur zwei Auswege: Ab ins Umland oder höher bauen. Bei Bauvorhaben in den Stadtteilen Ebnet und Mooswald wird bereits auf die dort übliche Gebäudehöhe draufgesattelt, ebenso beim

Großprojekt Dietenbach.

Aber zum Bau von Luxus-Wohnhochhäusern - ein neuer Trend in Frankfurt, Stuttgart oder Berlin - dürfte es in Freiburg eher nicht kommen. Freiburgs oberster Stadtplaner Roland Jerusalem bestätigt: „Wir werden höher bauen - aber angemessen und nach menschlichem Maßstab.“ Aber klar ist, angesichts des Zuzugs wird es für Freiburg immer schwieriger, das ganz besondere Flair der Stadt zu bewahren.

Köln

Neubau bevorzugt

Viele Wohnungen in der Domstadt sind schon verkauft, bevor mit dem Bau überhaupt begonnen wird. Das treibt die Preise weiter.

Anne Wiktorin Köln

Der 3. März 2009 hat sich tief eingeschrieben ins kollektive Gedächtnis der Kölner. An diesem Tag - einem Dienstag - stürzte das Gebäude des Stadtarchivs an der Severinstraße ein. Zwei Menschen starben, 90 Prozent des Archivguts wurden verschüttet, Schulen und Wohngebäude in der Nachbarschaft blieben monatelang gesperrt. Grund für die Katastrophe waren Fehler bei den Bauarbeiten zur neuen Nord-Süd-U-Bahn. Nach der genauen Ursache und Beweisen für die Schuld oder Unschuld der Baubeteiligten suchen Gutachter und Gegengutachter noch immer.



Blick auf den Rheinauhafen: Die Kaufpreise sind seit 2006 um mehr als 70 Prozent gestiegen.

Die Einsturzstelle ist deshalb weiterhin eine offene Wunde im urkölschen „Vringsveedel“, dem Severinsviertel südlich der historischen Altstadt. Ringsum aber verheilen die Narben im Stadtbild. Nur eine Hausnummer vom einstigen Stadtarchiv entfernt wächst zum Beispiel in den kommenden zweieinhalb Jahren das „Vielvring“ aus dem Boden.

Der Bauträger BPD, ein Unternehmen der niederländischen Rabobank und einer der größten Projektentwickler in Europa, plant auf dem einstigen Bürogelände ein Ensemble mit 27 Eigentumswohnungen und sieben Einfamilienhäusern. Frühestens im Dezember 2019 werden sie fertig sein, doch das Penthouse ist schon verkauft.

Für 1,3 Millionen Euro, etwa 5400 Euro pro Quadratmeter, wechselte es den Besitzer, berichtet Roland Kampmeyer, dessen Maklerhaus das Projekt vermarktet. „In dieser Lage finden Sie so schnell nichts Vergleichbares mehr“, erklärt der Experte die Entscheidungsfreude seiner Kunden.

Tatsächlich hat sich in den vergangenen Jahren schnell entschlossenes Handeln für Kölner Haus- und Wohnungskäufer ausgezahlt. Die Preise für die eigenen vier Wände stiegen in der Domstadt allein 2016 um gut sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das zeigt die Analyse der realen Kaufpreise, die VDP Research, die Analysetochter des Verbands der Deutschen Pfandbriefbanken, in

fertiger Wohnungen lag Ende 2016 bei 7200 - und damit höher als in jedem anderen Jahr seit 2005, zeigen Daten des statistischen Amtes der Stadt.

Noch immer zu wenig, um den Hunger der Käufer zu stillen, meint Experte Kampmeyer: „Wir müssen bauen, bauen, bauen“, sagt er. „Schon so lange schieben wir ein Neubau-Defizit vor uns her. Das aufzuholen und gleichzeitig den neuen Bedarf zu decken ist fast nicht zu schaffen.“ Auch deshalb, weil bei Kölner Haus- und Wohnungskäufern die Devise lautet: Neubau bevorzugt - „jedenfalls wenn es finanziell eben machbar ist“, räumt der Makler ein. Die Kunden überzeugen der niedrige Energieverbrauch, moderne Grundrisse und die Aussicht auf niedrige Instandhaltungskosten - allesamt Voraussetzung für den Werterhalt ihrer Investition. Dies erkläre auch, warum der Abstand zwischen Preisen für neue und gebrauchte Wohnungen in der Rheinmetropole relativ hoch sei: Den Quadratmeter Altbau gibt es im Mittel für 2800 Euro, Neubau ist 1600 Euro teurer.

Ein Preisniveau, das Andreas Gräf, der beim Projektentwickler Instone Real Estate unter anderem für das Geschäft in Nordrhein-Westfalen verantwortlich ist, für angemessen hält. „Köln ist ein fair bewerteter Wohnungsmarkt“, sagt er. Dass die Preise überhitzt und dann zurückgehen könnten, hält Theodor J. Greif daher für wenig wahrscheinlich.

Sprung über den Rhein

Käufer im „Clouth-Quartier“ im Stadtteil Nippes dürfte das beruhigen. Denn in dem Baugebiet, das mit insgesamt 1000 geplanten Wohnungen zu den größten der Stadt zählt, sind die Preise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. 2014, berichtet Roland Kampmeyer, zahlten Käufer 3700 Euro pro Quadratmeter. Heute kostet ein Quadratmeter Wohnung um die 5000 Euro - zum Beispiel im Projekt „Halle 17“. In einem Neubau hinter der denkmalgeschützten Ziegelfassade einer

ehemaligen Produktionsstätte für Gummiwaren entstehen 47 Eigentumswohnungen. Fast alle seien bereits verkauft, sagt Instone-Manager Gräf und betont: „Es ist nicht das teuerste Angebot auf dem Clouth-Areal, da geht es auch deutlich über 5000 Euro hinaus.“

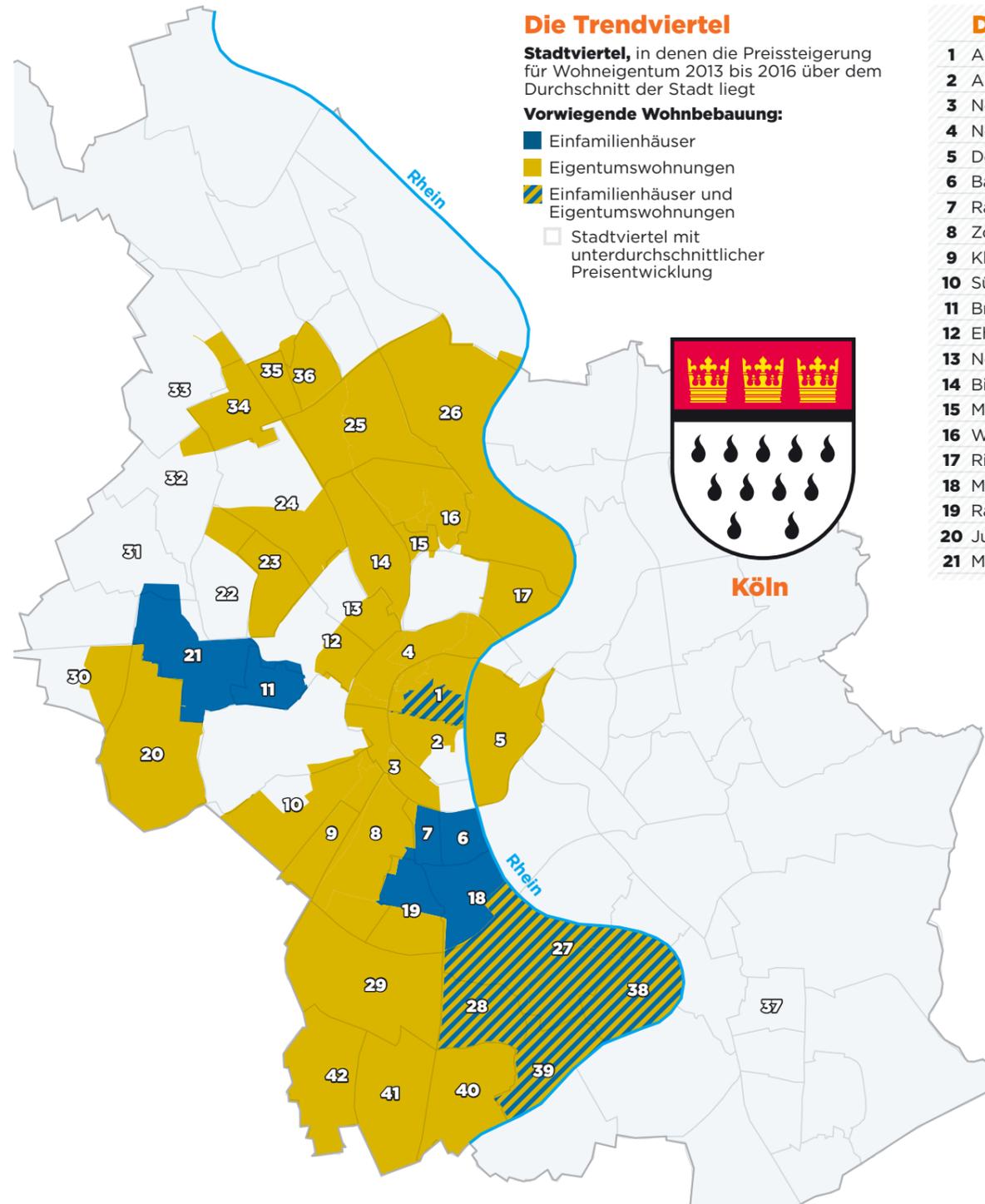
Es wird spannend sein zu beobachten, ob Käufer solche Preise auch für die geplanten Projekte im Rechtsrheinischen zahlen wer-

den. Im Süden des Stadtteils Mülheim zwischen Zoostraße, Rhein und Deutz-Mülheimer Straße etwa sollen auf einem ehemaligen Industriegelände mehr als 3000 neue Wohnungen entstehen. „Wir sind sehr interessiert auch an rechtsrheinischen Standorten, deren Zeit ganz sicher kommt“, ist Reinhold Knodel, Chef des Kölner Projektentwicklers Pandion, überzeugt. Das 160 000 Quadratmeter

große einstige Areal der Deutz AG in Mülheim zum Beispiel hätte Knodel gern gekauft. Im Bieterverfahren allerdings sei man „auf den letzten Metern überholt worden“. Das Rennen machte die noch junge Gerchgroup aus Düsseldorf - für einen Betrag von 125 Millionen Euro. Bei der Entwicklung des Deutzer Hafens, eines der spannendsten Projekte der Stadt, will Knodel jedenfalls ganz vorn mit dabei sein.

Bevor aber die ersten Investoren einsteigen können, werde es noch einige Zeit dauern. Vor 2024 wird es nicht losgehen - und selbst das ist optimistisch gedacht.

Ebenso offen ist, ob bis dahin die letzten Zeugnisse des Architektursturzes an der Severinstraße beseitigt sind. Die neuen Bewohner des „Vielvring“ sollten sich vorsichtshalber auf Baulärm einstellen.



Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Die Stadtteile

1 Altstadt-Nord	22 Vogelsang
2 Altstadt-Süd	23 Bickendorf
3 Neustadt-Süd	24 Ossendorf
4 Neustadt-Nord	25 Longerich
5 Deutz	26 Niehl
6 Bayenthal	27 Rodenkirchen
7 Raderberg	28 Hahnwald
8 Zollstock	29 Rondorf
9 Klettenberg	30 Weiden
10 Sülz	31 Widdersdorf
11 Braunsfeld	32 Bocklemünd-Meng.
12 Ehrenfeld	33 Esch-Auweiler
13 Neuhrenfeld	34 Pesch
14 Bilderstöckchen	35 Lindweiler
15 Mauenheim	36 Heimersdorf
16 Weidenpesch	37 Urbach
17 Riehl	38 Weiß
18 Marienburg	39 Sürth
19 Raderthal	40 Godorf
20 Junkersdorf	41 Immendorf
21 Müngersdorf	42 Meschenich

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Kaufpreis für Einfamilienhäuser		
11 Braunsfeld	4 340	+7,2 %
21 Müngersdorf	4 340	+7,2 %
27 Rodenkirchen	4 150	+7,2 %
38 Weiß	3 590	+7,2 %
37 Urbach	2 810	+7,3 %

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		
1 Altstadt-Nord	4 350	+7,2 %
2 Altstadt-Süd	3 840	+7,2 %
20 Junkersdorf	3 560	+7,4 %
10 Klettenberg	3 490	+7,3 %
5 Deutz	3 240	+7,3 %

Monatsmiete für Wohnungen		
1 Altstadt-Nord	12,50	+5,7 %
2 Altstadt-Süd	12,20	+5,7 %
20 Junkersdorf	11,40	+4,9 %
10 Klettenberg	12,60	+5,0 %
5 Deutz	12,00	+5,1 %

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. HANDELSBLATT

Quelle: VDP Research

Hamburg

Politisches Pflaster

Der Senat der Hansestadt sorgt sich um Mieter. In Zukunft dürften daher weniger Eigentumswohnungen entstehen. Das treibt die Preise weiter. Womöglich zu weit.

C. Kapalschinski Hamburg

Seit dem vergangenen Wochenende kennt die ganze Welt das Hamburger Schanzenviertel. Feuer auf der Straße, Plünderungen, Wasserwerfer - das Altbauviertel wurde zum Krisengebiet. Hauseigentümer übergaben der Polizei schon vor Gipfelbeginn Hausschlüssel, um sich gegen mögliche Hausbesetzungen zu wappnen. Genützt hat es wenig.

Die dreitägigen Krawalle zum G20-Gipfel zeigen auch: In der Stadt gärt es. Der Immobilienmarkt ist daran nicht unbeteiligt.

Gerade das Schanzenviertel ist ein Beispiel für die Aufwertung von Stadtvierteln, die die Kritiker Gentrifizierung nennen. Selbst Vollprofis auf dem Immobilienmarkt wird es schwindlig. Zum Beispiel dem Hamburger Projektentwickler Dieter Becken, der mit seinen Bauten das Stadtbild in den vergangenen vier Jahrzehnten geprägt hat: „In den letzten beiden Jahren haben die Preise für Wohnungen in den Innenstadtlagen noch einmal so angezogen, wie ich es kaum für möglich gehalten habe.“ Laut dem Makler Grossmann & Berger haben sich die Wohnungspreise innerhalb von nur acht Jahren verdoppelt.

Die steigenden Preise spiegeln knappes Angebot bei hoher Nachfrage wider. Die Folge sind zunehmende politische Eingriffe in den Wohnungsmarkt - und die Furcht von Anlegern, dass der Preishöhepunkt bald erreicht sein könnte. Auch Becken rechnet vor, dass die Kaufpreise deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten. Damit lohnt sich Eigentum seltener.

Wer kaufen will, für den bietet Hamburg eine Reihe interessanter Projekte: Das Kolben-schmidt-Projekt in Ottensen ist so eines. Eine Industriebrache wird zu einem gemischten Gebiet mit Kleingewerbe und Wohnungen aller Art - mit urbanem Charakter

statt Wohn-Monokultur. Dafür fällt sogar das Euler-Hermes-Haus, eines der markantesten, aber nicht mehr wirtschaftlich sanierbaren Bürohochhäuser der Stadt. Die Stadt hilft mit Infrastruktur, das Projekt in der westlichen Innenstadt attraktiv zu machen: Eine neue S-Bahn-Station ist geplant.

Ein ähnlicher Effekt zeigt sich noch einige Hundert Meter weiter westlich über mehrere Kilometer: Der Bau eines 2,2 Kilometer langen Deckels über die Autobahn A7 verändert ganze Stadtteile. Grünflächen wachsen mit dem Altonaer Volkspark zusammen - und die Autobahnränder, an denen es bis-

lang zu laut war, werden künftig gefragte Lagen sein. „Der Stadtteil wächst zusammen. Die Leute kalkulieren damit, dass sie heute noch günstig kaufen können und in einigen Jahren ruhig im Grünen wohnen.“ Ende 2017 soll zudem ein Masterplan für ein neues, großes Wohngebiet am Volkspark stehen. Das Büro Leismann AG/Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten aus der Schweiz hat bereits einen Wettbewerb dafür gewonnen. Geplant ist auch Wohnen im Park.

Gemeinsam ist all diesen neuen Projekten - darunter auch die Erweiterung der im Bau befindlichen Mitte Altona um das bald verlassene Areal der Holsten-Brauerei - eine Mischung aus Miet-, Sozial- und Eigentumswohnungen. Das geht auf hartes Drängen von Bürgermeister Olaf Scholz (SPD) zurück. Er hat die Immobilienwirtschaft auf einen Vertrag verpflichtet, nach dem ein Drittel von Wohnungen in solchen Projekten geförderte Wohnungen sein sollen. Selbst in der ambitionierten Hafencity sind seitdem alle neu geplanten Blöcke eine Mischung aus Luxuswohnungen, Bauprojekten, Genossenschaften und geförderten Wohnungen. Ziel sind zwar insgesamt 10000 neue Wohnungen jährlich, doch für Käufer hat der Vertrag eine Kehrseite: „Das verknappt die Zahl der neuen Eigentumswohnungen“, sagen die Experten von Grossmann & Berger. Dennoch begrüßen sie wie Investor Becken die Vereinbarung. Die Neubaugebiete würden so „belebter und attraktiver“, meint Becken - und das stabilisiere langfristig den Wert der Immobilien.

Das Immobilienanalysehaus Bulwiengesa hat bereits ermittelt, dass die Zahl der angebotenen Eigentumswohnungen in Hamburg im Vergleich zum vergangenen Jahr um ein Viertel gesunken ist - auf knapp 1400 Wohnungen in 49 Projekten. Für große Vorhaben sei kaum noch Platz - oder sie seien für den Durchschnittskäufer schlicht zu teuer.

Zusätzlich gibt es inzwischen für mehrere innenstädtische Viertel - auch für die Schanze, dazu etwa St. Georg und Ottensen - Erhaltungssatzungen. Mietwohnungen dürfen dort nur in ganz seltenen Ausnahmefällen in Eigentum umgewandelt werden. Für professionelle Entwickler ist das kein Problem. Auf die Vorgabe könne er sich einstellen und sie bei der Kalkulation einbeziehen, sagt Becken. Für potenzielle Käufer bedeutet das aber oft: keine Chance.

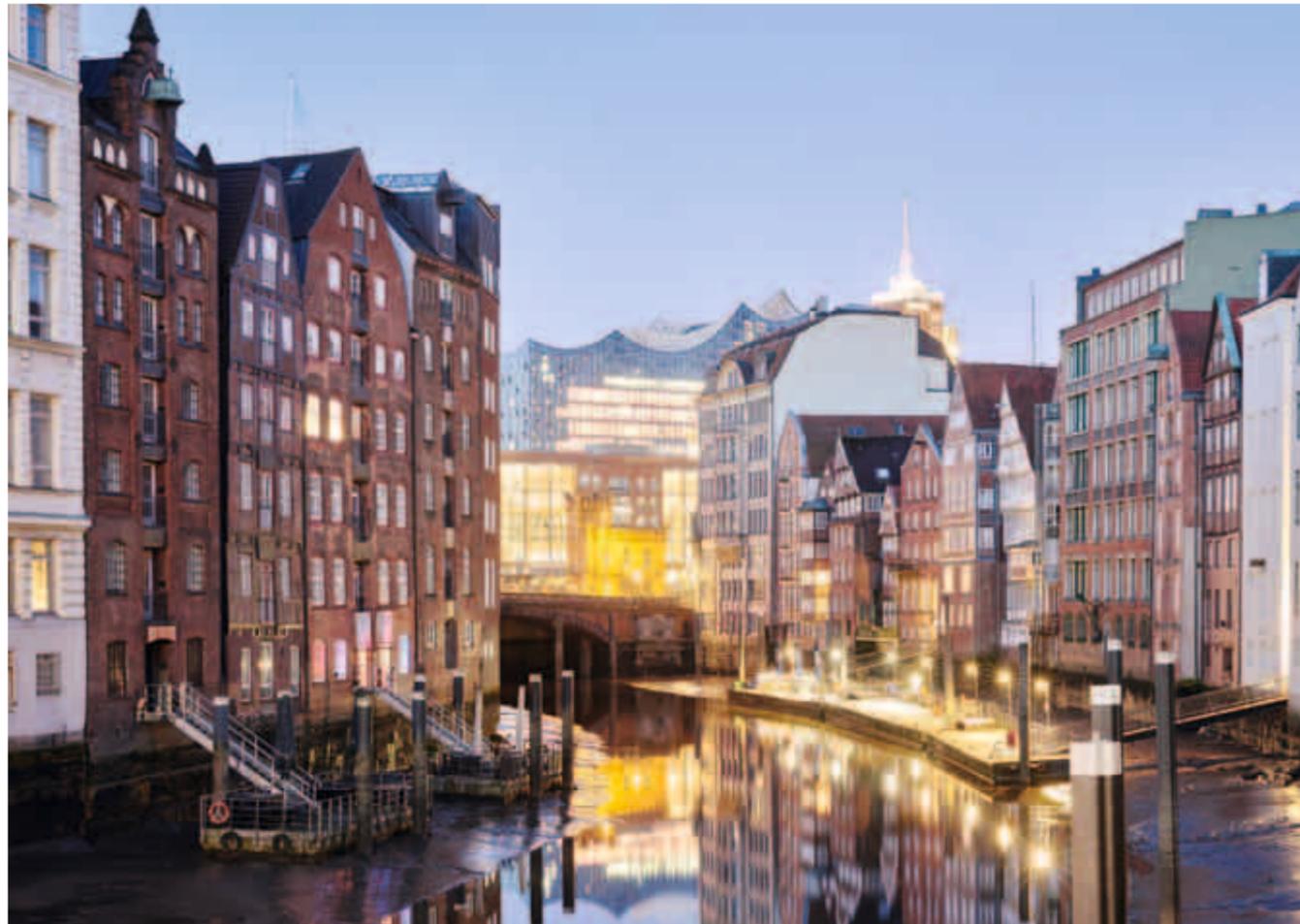
Real in höchsten Tönen die politisch gewollte Revitalisierung der KernInnenstadt mit mehr Wohnungen. Sein Unternehmen reißt in wenigen Wochen das leer stehende Allianz-Hochhaus hinter dem Rathaus ab und baut dort Wohnungen in Gebäuden, die sich besser in das klassische Stadtbild einfügen als der 1970er-Jahre-Bau. Nur: Der Investor wird die Wohnungen behalten - es entstehen ausschließlich Mietwohnungen.

Das gilt wohl auch für ein um-

Die daraus folgende Knappheit an Kaufwohnungen in solchen gewachsenen Lagen macht Neubaugebiete attraktiv - wie das Pergolen-Viertel am Stadtpark. Die Grünfläche im Nordosten der Stadt ist ein beliebtes Naherholungsgebiet. Auf 27 Hektar entsteht am Rand ein gemischtes Viertel, wo zuvor überwiegend Kleingärten waren. „Je weiter südlich innerhalb dieses Viertels die Immobilien liegen, desto attraktiver“, sagt Grossmann & Berger-Neubauexperte Frank Stolz. Das gilt grob gesagt für die ganze Stadt - je näher an der City, desto attraktiver. Das erklärt, wieso in Harburg - südlich der Elbe - die Preise noch immer eher moderat sind. Auch die ganz großen Hoffnungen der Politik für die Elbinsel Wilhelmsburg haben sich nicht erfüllt. Zur Bauausstellung IBA von 2007 bis 2013 gab es hier eine große Aufmerksamkeit. Die Stadt verbessert die Lage durch den Umbau einer großen Straße, die die Insel teilt, weiter. Dennoch: „Im Süden gibt es wenig Projekte, die einem direkt aus der Hand gerissen werden“, sagt Stolz.

Das hält die Preise dort in Grenzen. Chancen gibt es für Familien. Mark Tommes von Bonava sieht vor allem Nachfrage von Familien für Wohnungen jenseits der City-Lagen. Schließlich brauchen sie gut 100 Quadratmeter und vier Zimmer, wollen aber unter 500000 Euro bleiben. „Sie bevorzugen aber oft eine Wohnung in der Stadt gegenüber einem Haus auf dem Land“, sagt Tommes. In der Peripherie seien zudem kleinere Reihenhäuser für Familien attraktiv, die bis 400000 Euro ausgeben wollten. „Für Wohnungen wird klar mehr gezahlt als für Häuser“, weiß er - einfach deshalb, weil in den allerbesten Lagen Hamburgs fast nur Wohnungen angeboten werden.

Das unterscheidet Hamburg etwa von München. Während in Bayern die teuersten Immobilien draußen am Starnberger See liegen, erreichen in Hamburg Häuser am innerstädtischen Alsteru-



Hamburger Altstadt: Die Politik fördert den Wohnungsbau, sieht aber lieber Sozial- als Eigentumswohnungen.

„
Die Preise für
Wohnungen
haben so
angezogen,
wie ich es
kaum für
möglich
gehalten habe.

Dieter Becken
Becken Holding

Käufer suchen Citynähe

Dazu kommt, dass Immobilienfonds und Pensionskassen verstärkt Anlagemöglichkeiten suchen - angetrieben durch das niedrige Zinsniveau. So lobt etwa Roland Holschuh von Commerz

stritteneres Abrissprojekt: Die Cityhöfe, vier grau verschaltete Hochhauscheiben hinter dem Hauptbahnhof, sollen ebenfalls Mietwohnungen und Hotels weichen - obwohl sie unter Denkmalschutz stehen.

fer Spitzenwerte. Zugleich ist der Markt in Hamburg weniger durch internationale Anleger geprägt als der Berliner.

Doch das birgt auch eine Gefahr: Wer zu den heutigen Preisen Immobilien kauft, könnte auf längere Sicht zu teuer gekauft haben, falls die Nachfrage nachlässt - meinen zumindest vereinzelte Stimmen. Das Berliner Forschungsinstitut Empirica warnt bereits vor einem Preisverfall und hält einen Rückgang um rund 25 Prozent für möglich. Vorstandsmitglied Harald Simons hält es für gut möglich, dass in Hamburg mit einem Trendbruch bei den Preisen zu rechnen sei. Ob es so kommt oder nicht, werde sich demnächst erweisen, erwartet er.

Die Berater von Bulwiengesa meinen, für die kommenden zwei bis drei Jahre seien noch steigende Preise wahrscheinlich. Die weitere Entwicklung hänge dann vor allem von der Wirtschaftsentwicklung ab. Auch Entwickler Becken sieht die Lage differenziert. Einige Objekte brächten den Bauherren sicher kaum Rendite, weil die Verkaufspreise trotz allem begrenzt sind. Besonders in der Hafencity sei das Preisniveau derzeit arg hoch.

Trendwende möglich

Zuletzt verweisen auch die G20-Krawalle auf einen Punkt: Ewig steigen können die Preise in vielen Innenstadtlagen nicht. Soziale Probleme belasten ebenfalls Trendviertel in Hamburg. Und auch die Vergnügungs- und Rotlichtmeile Reeperbahn begrenzt die Gentrifizierungspotenziale. Die von Gentrifizierungs-Gegnern an viele Wände gesprühte Parole „Hamburg bleibt dreckig“ hat einen wahren Kern.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass Käufer wieder mehr auf den Stadtrand blicken. Dort sind die Preise deutlich weniger gestiegen als in zentralen Lagen - entsprechend ist auch die Rückschlaggefahr geringer. Das zeigt auch die VDP-Research-Studie für das Handelsblatt: Die westlichen Vororte Schnelsen, Lurup und Eidelstedt sind gefragt, ebenso boomen im Osten Stadtteile wie Hamm und Horn, die vor wenigen Jahren noch als soziale Brennpunkte galten. Jetzt entstehen neben den Rotklinkerhäusern aus der Zeit des Wiederaufbaus neue, attraktive Projekte.

Das merkt auch die Politik: Für

Teile von Hamm wurde eine Erhaltungssatzung beschlossen. Dass in dem Stadtteil einmal weniger zahlungskräftige Menschen vor Immobilienhaien geschützt werden müssten, wäre vor wenigen Jahren noch als schlechter Scherz erschienen.



Berechnungsmethode

Datenbasis Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatts wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen herangezogen. Die Daten stammen von mehr als 600 Kreditinstituten. Die Banken übermitteln die anonymisierten Immobilienverkehrswerte, die sie ihren Kreditgutachten zugrunde legen, vierteljährlich an das Analysehaus VDP Research. Die Berliner Experten werteten jeden Postleitzahlbereich der ausgewählten Städte exklusiv für das Handelsblatt aus. Sie wenden bei ihren Analysen aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen Objekten herauszurechnen, die aus deren Qualität, Baujahr und Lage resultieren.

Definition Trendviertel sind all jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der gesamten Stadt.

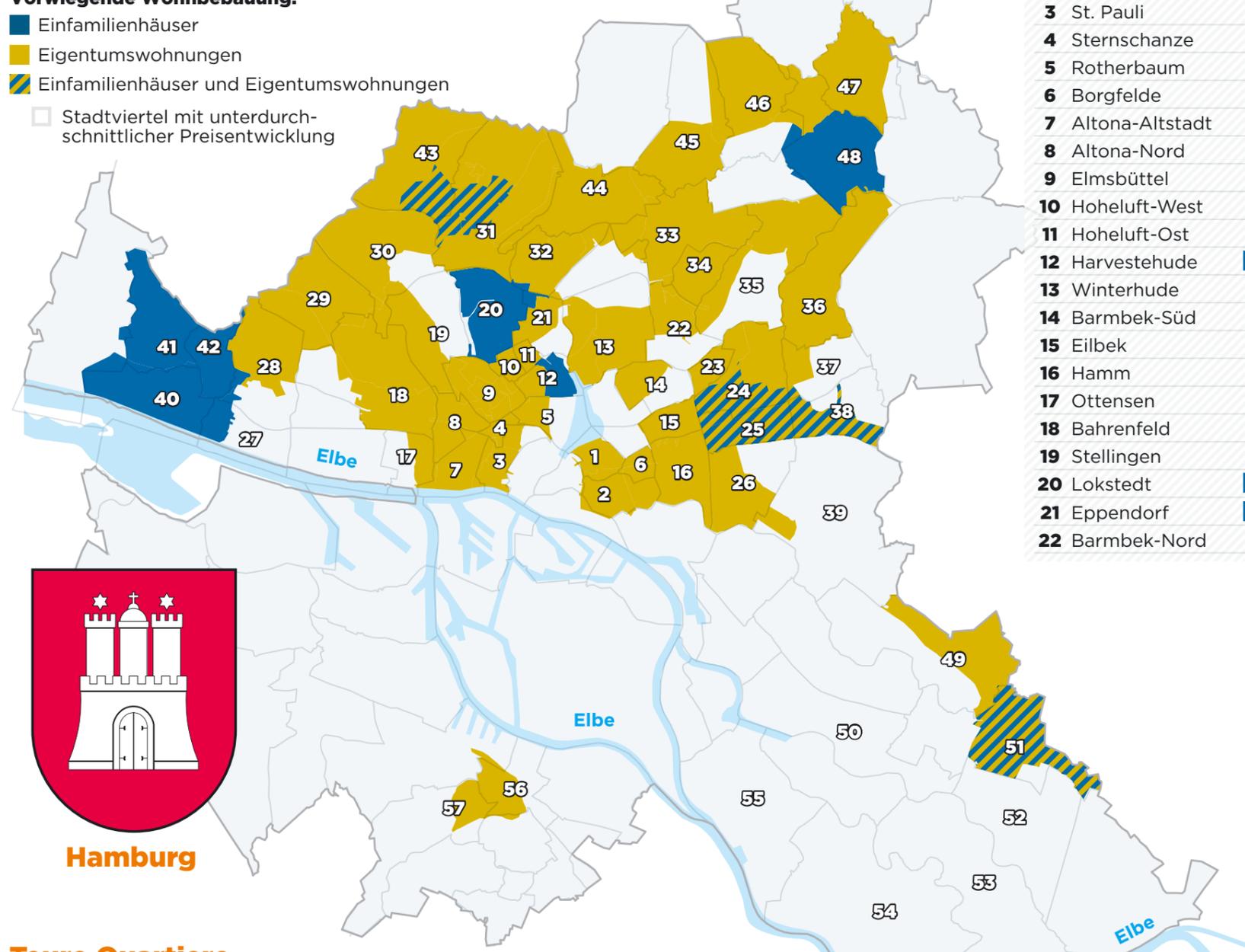


Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



Hamburg

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Kaufpreis für Einfamilienhäuser			
54 Kirchwerder	3 260		+6,5 %
55 Ochsenwerder	3 260		+6,5 %
50 Allermöhe	3 120		+6,5 %
53 Neuengamme	3 020		+6,5 %
52 Curslack	2 980		+6,5 %

Kaufpreis für Eigentumswohnungen			Monatsmiete für Wohnungen		
18 Bahrenfeld	4 070	+7,7 %	11,70		+3,9 %
32 Groß Borstel	4 070	+7,4 %	11,60		+6,4 %
35 Bramfeld	3 820	+7,6 %	10,20		+3,9 %
1 St. Georg	3 810	+7,5 %	15,00		+5,0 %
33 Ohlsdorf	3 650	+7,6 %	10,50		+3,6 %

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Die Stadtteile

1 St. Georg	■	23 Duisberg	■
2 Hammerbrook	■	24 Wandsbek	■
3 St. Pauli	■	25 Marienthal	■
4 Sternschanze	■	26 Horn	■
5 Rotherbaum	■	27 Nienstetten	■
6 Borgfelde	■	28 Osdorf	■
7 Altona-Altstadt	■	29 Lurup	■
8 Altona-Nord	■	30 Eidelstedt	■
9 Elmsbüttel	■	31 Niendorf	■
10 Hoheluft-West	■	32 Groß Borstel	■
11 Hoheluft-Ost	■	33 Ohlsdorf	■
12 Harvestehude	■	34 Steilshoop	■
13 Winterhude	■	35 Bramfeld	■
14 Barmbek-Süd	■	36 Farmsen-Berne	■
15 Eilbek	■	37 Tonndorf	■
16 Hamm	■	38 Jenfeld	■
17 Ottensen	■	39 Billstedt	■
18 Bahrenfeld	■	40 Blankenese	■
19 Stellingen	■	41 Sülldorf	■
20 Lokstedt	■	42 Iserbrook	■
21 Eppendorf	■	43 Schnelsen	■
22 Barmbek-Nord	■	44 Fuhlsbüttel	■
		45 Hummelsbüttel	■
		46 Poppenbüttel	■
		47 Bergstedt	■
		48 Sasel	■
		49 Lohbrügge	■
		50 Allermöhe	■
		51 Bergedorf	■
		52 Curslack	■
		53 Neuengamme	■
		54 Kirchwerder	■
		55 Ochsenwerder	■
		56 Harburg	■
		57 Eißendorf	■

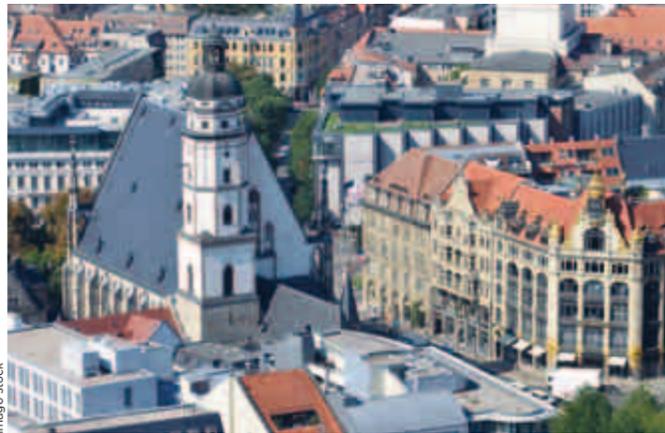
Leipzig

Markt mit Fragezeichen

Der Zuzug in die Stadt hält an. Der Preisanstieg ebenso. Doch viele bezweifeln, dass Käufer das hohe Niveau noch lange mitgehen können.

Matthias Streit Leipzig

Schon beim Anblick der verzierten Türgewänder, des drei Meter breiten und sauber gedrechselten Treppenhauses sowie der Akazien gesäumten Straße war es um Emil Sprengler (Name geändert) geschehen. Auf Anhieb war ihm klar: „Diesen Altbau will ich haben.“ Noch am selben Tag bekundete der Heidelberger Anwalt im Ruhestand gegenüber dem Eigentümer sein Interesse an dem Haus im Leipziger Osten, im Stadtteil Volkmarisdorf. Im Juni 2015 war er schließlich stolzer Besitzer des Hauses. „Ich kenne keine Stadt, die noch so viel tolle Substanz an Gründerzeithäusern besitzt“, schwärmt Sprengler. Auf sein erstes Investment folgte ein zweites, diesmal in der angesagten Südvorstadt. Drei Millionen Euro hat er bis heute investiert, verteilt auf 30 Wohnungen. Schon früh fiel ihm auf, dass die Angebote fast täglich knapper, die Preise immer höher wurden. „Man hat richtig gemerkt, dass hier viele unterwegs sind.“ Kein Wunder: Leipzig boomt.



Thomaskirche in Leipzig: Am teuersten ist das Zentrum.

stellt hat. In den vergangenen fünf Jahren haben sich Eigentumswohnungen um 50 Prozent verteuert, analysiert der Immobiliendienstleister JLL. Universität, die Niederlassungen von BMW, DHL, Amazon oder Forschungseinrichtungen wie das Fraunhofer-Institut für Zelltherapie und Immunologie locken mit Jobs für Arbeiter wie Akademiker.

Besonders beliebt sind seit vielen Jahren die Südvorstadt und Connewitz, sowohl wegen ihres trendigen Flairs als auch der Nähe zum Naherholungsgebiet mit großen Badeseen im Süden der Stadt. Das erklärt, warum Connewitz in der VDP-Auswertung als Trendviertel für Einfamilienhäuser aufsteigt. Mit durchschnittlich 2480 Euro pro Quadratmeter sind dort aber auch Eigentumswohnungen so teuer wie sonst nur im Zentrum. Dabei steht Connewitz im Ruf, ein bevorzugtes Viertel für die linksalternativen Szene zu sein. Tatsächlich ist es gelegentlich aufgrund von Ausschreitungen in die Schlagzeilen geraten. Nach den Hamburger G20-Krawallen äußerte Bundesinnenminister Thomas de Maizière Medienberichten zufolge den Verdacht, Connewitz sei ein Hort der Linksextremen. Viele halten das aber für übertrieben. Der bunt angespragte Szenetreff Conne Island dient als Jugend- und Kulturzentrum, dessen „wertvolle Stadtteilarbeit“ Oberbürgermeister Burkhard Jung nach der jüngsten

ten Kritik lobte. Auf der Skateranlage zeigen Jugendliche ihr Können, im Café essen Studenten vegane Snacks. Neben Punk-Bands treten längst auch Rapper und DJs auf.

Ihre wachsende Beliebtheit hat auch den Wohnungsleerstand in der Stadt abschmelzen lassen. Laut Statistiken von Empirica und dem Immobilienberater CBRE liegt die Leerstandsquote bei 5,3 Prozent - immer noch komfortabel im Vergleich zu München oder Münster, wo er nahe null liegt. Doch er baut sich rasant ab. 2008 war die Quote noch doppelt so hoch. Empirica schätzt, dass Leipzig bis 2020 jährlich 5340 neue Wohnungen bauen muss. Zwischen 2011 und 2015 waren es im Schnitt gerade einmal 1300. „In begehrten Stadtteilen wie dem Waldstraßenviertel, Gohlis, Schleußig, der Südvorstadt und Connewitz liegt die Leerstandsquote sicher unter zwei, wenn nicht sogar unter einem Prozent“, sagt Christoph Gröner, Chef der CG-Gruppe, einer der größten deutschen Projektentwickler, der seit 1995 in der Messestadt aktiv ist.

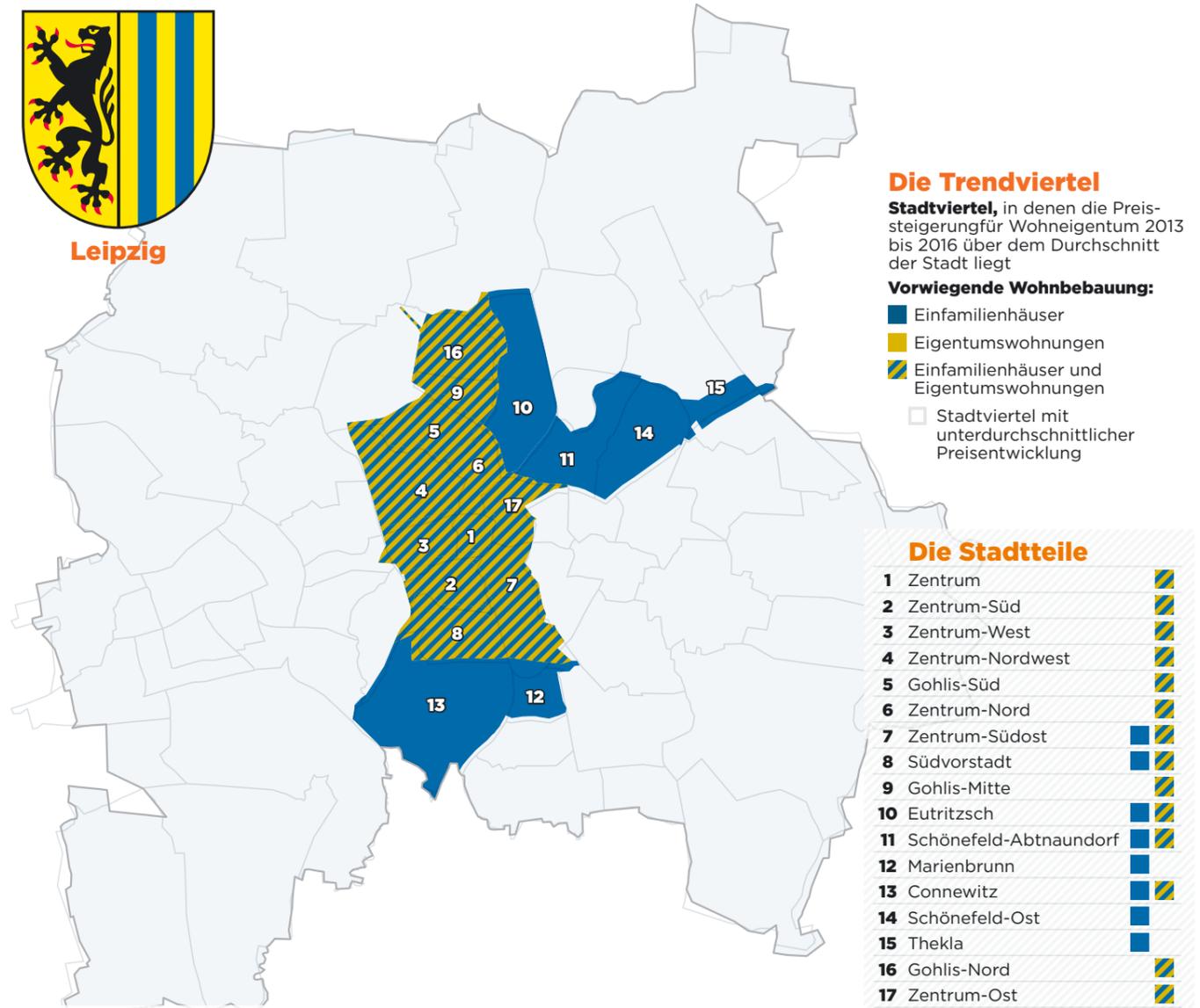
Profis werden vorsichtig
Der Zuzug hält an, und mit einem Preis von 1830 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt ist die Stadt im Vergleich zu den übrigen 15 Trendviertel-Städten am günstigsten. Alles deutet auf verlockende

Deals hin. Dennoch hat sich Thomas Meyer vorerst vom Leipziger Immobilienmarkt verabschiedet. Der Vorstandsvorsitzende von Wertgrund Immobilien hat für Anleger in seinen Immobilienfonds bis vor kurzem noch 450 Wohnungen in Leipzig gehalten. Mittlerweile hat er sie alle verkauft. „Der Preisanstieg in den vergangenen Jahren ging uns einfach zu schnell. Ich glaube nicht, dass das noch fundamental begründet ist“, findet Meyer. Als er 2003 hier erstmals investierte, habe der Kaufpreis dem Zwölf- bis Dreizehnfachen einer Jahresmiete entsprochen. Mittlerweile würden Preise bis zum 30-Fachen aufgerufen. „Das war selbst in Berlin bis vor anderthalb Jahren noch schwer vorstellbar.“ Auch die börsennotierte TAG, die in Leipzig 1500 Wohnungen im Bestand hält und vornehmlich in große Portfolios investiert, stöhnt über die Preise. „Wir sind generell weiter an Leipzig interessiert. Doch wegen des Booms gibt es heute kaum Portfolios im Angebot. Die wenigen, die es gibt, sind fast schon zu teuer geworden“, sagt Vorstandsmitglied Claudia Hoyer.

In den vergangenen Jahren zogen die Stadtteile Plagwitz und Lindenau im Westen die Kunstlerszene und Hipster an. „Jetzt ist der Osten dran“, vermutet Andreas Polter, Teamleiter für Immobilienbewertung bei CBRE. Dort gebe es günstigen Wohnraum, szenige Kneipen sowie Erholung im Lene-Voigt-Park. Wohnungen sind hier noch für sieben Euro Kaltmiete pro Quadratmeter zu haben. Nicht nur für den Heidelberger Sprengler, der hier sein Geld langfristig angelegt hat, dürften das gute Nachrichten sein, sondern auch für CG-Gruppe-Chef Gröner. Entlang der Prager Straße, die aus der Stadt hinaus zum Völkerschlachtdenkmal führt, baut er gerade rund 500 Wohnungen. Doch das ist kein Vergleich zu seinem jüngsten Coup: Auf der Brache des ehemaligen Freiladebahnhofs wird die CG-Gruppe ein Areal von 25 Hektar, ungefähr die Größe des Leipziger Zoos, entwickeln. Bis zu



Leipzig



Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Die Stadtteile

1	Zentrum	■
2	Zentrum-Süd	■
3	Zentrum-West	■
4	Zentrum-Nordwest	■
5	Gohlis-Süd	■
6	Zentrum-Nord	■
7	Zentrum-Südost	■
8	Südvorstadt	■
9	Gohlis-Mitte	■
10	Eutritzsch	■
11	Schönefeld-Abtnaundorf	■
12	Marienbrunn	■
13	Connewitz	■
14	Schönefeld-Ost	■
15	Thekla	■
16	Gohlis-Nord	■
17	Zentrum-Ost	■

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Kaufpreis für Einfamilienhäuser	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Monatsmiete für Wohnungen
1 Zentrum 2 420 ■ +5,1%	1 Zentrum 2 480 ■ +5,9%	1 Zentrum 8,70 ■ +5,6%
9 Gohlis-Mitte 2 270 ■ +4,5%	13 Connewitz 2 480 ■ +6,1%	7,10 ■ +4,8%
5 Gohlis-Süd 2 240 ■ +4,7%	17 Zentrum-Ost 2 420 ■ +6,8%	8,80 ■ +5,6%
7 Zentrum-Südost 2 230 ■ +4,8%	7 Zentrum-Südost 2 410 ■ +6,8%	8,70 ■ +5,6%
17 Zentrum-Ost 2 220 ■ +4,7%	9 Gohlis-Mitte 2 270 ■ +6,5%	6,40 ■ +4,6%

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

Quelle: VDP Research

2000 Wohnungen sollen hier entstehen, 30 Prozent als Sozialwohnungen, verlangt die Stadt. Sie plant weitere 3000 am Bayrischen Bahnhof im Süden des Zentrums.

Geringe Kaufkraft

Bedenkt man den regen Zuzug in Leipzig, machen solche Zahlen Hoffnung. Doch Makler Stephan Geyer von Dahler & Company gibt

zu bedenken: „Preisvorstellungen von zwölf Euro oder mehr sind für große Leipziger Bevölkerungsschichten illusorisch.“ Projektentwickler Gröner rechnet vor, dass er wegen der Baukosten kaum unter zehn Euro vermieten könne, unterstellt man einen Grundstücksanteil von 200 bis 400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Laut Gesellschaft für Konsum-

forschung liegt die Kaufkraft der Leipziger allerdings mit 19315 Euro pro Einwohner und Jahr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 22239 Euro. Unter den 25 einwohnerstärksten Landkreisen in Deutschland steht nur Duisburg schlechter da. Zudem liegt die Arbeitslosenquote mit 7,6 Prozent erheblich höher als der Bundesdurchschnitt von 5,5 Prozent.

Kapitalanleger Sprengler verunsichert das nicht. All das habe er einkalkuliert. Für seine Wohnungen verlange er keine Wucherpreise, sondern fünf Euro für den Quadratmeter in Volkmarisdorf, sieben in der Südvorstadt. Seine Immobilieninvestments in Leipzig bereut er keineswegs. Einzig vielleicht, nicht schon fünf Jahre früher gekauft zu haben.

Stuttgart

Schwaben ohne Häusle

Im Stuttgarter Kessel gibt es kaum noch neue Flächen zum Bauen. Das eigene Haus wird für die Landeshauptstädter deshalb zum Luxus.

Martin Buchenau Stuttgart

Stuttgarter sind städtebaulich leicht zu begeistern. Nach der Eröffnung stürzten sich die Schwaben auf das neue Dorotheen-Quartier in der Innenstadt. Das Nobelkaufhaus Breuninger hat die neue Edeleinkaufsmeile quasi an seinem Hinterausgang für 200 Millionen Euro selbst entwickelt. „Es ist doch ein wunderbares Quartier geworden“, sagt Kaufhaus-Chef Willy Oergel „vor allem, wenn ich daran denke, wie es vorher hier ausgesehen hat.“ Oergel meint das mit Stacheldraht gesicherte Innenministerium, das weichen musste.



Stuttgarts Hauptbahnhof: Der von Paul Bonatz entworfene Bau gilt als Wegbereiter der Moderne.

In Parterre finden sich Geschäfte und ein Ableger der Sylter Edelgastronomie Sansibar. Darüber haben Büros Platz, die oberen Etagen sind für 19 Wohnungen reserviert. Alles in unmittelbarer Nähe zur edlen Markthalle. Wer Geld hat und mitten in Stuttgart wohnen will, mietet sich hier demnächst ein.

Luxuswohnungen mit Blick über die Innenstadt entstehen in Stuttgart derzeit zuhauf. Die teuerste wird gerade in der Robert-Bosch-Straße gebaut, eine Maisonette im obersten Stock. Der Preis liegt bei 15 580 Euro pro Quadratmeter. Mondpreise – und das bei den Schwaben. Damit wurde der bisherige Spitzenreiter, das Hochhaus „Cloud No 7“ im Europaviertel, abgelöst. Die extrem teu-

ren Wohnungen sind meist auch die größeren mit über 150 Quadratmetern.

Luxusimmobilien wie diese sorgen dafür, dass Stuttgart Mitte zu den Trendvierteln in der Handelsblatt-Serie zählt. Das auf Immobilien spezialisierte Bankhaus Ellwanger & Geiger bietet solche Wohnungen an und kennt sich bestens am oberen Ende des Marktes aus. „Die Preise auch bei Luxuswohnungen haben noch einmal einen Schwung nach oben bekommen. Allerdings verlangsamt sich aktuell im oberen Segment die Vermarktungsdauer deutlich“, sagt Volker Gerstenmaier, persönlich haftender Gesellschafter der Pri-

vierteljährlich wird inzwischen die Preisentwicklung ermittelt. „Der Preisanstieg setzt sich in diesem Jahr unverändert fort“, sagt Steffen Bolenz, der stellvertretende Vorsitzende des städtischen Gutachterausschusses. Für normal verdienende Stuttgarter wird das eigene freistehende Haus damit nahezu unerreichbar. Die alte Schwabentugend „Schaffe, schaffe“ reicht in Stuttgart längst nicht mehr zum Häuslebauern, vielleicht noch zum Wohnungskauf. In den vergangenen drei Jahren entstanden weniger als zehn Prozent der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Insgesamt ist das erste Halbjahr 2017 von neuen Rekorden geprägt. Doch die Preise explodieren nicht allein im Luxussegment. Im Neubau wurde im ersten Quartal erstmals ein Mittelwert von über 6000 Euro pro Quadratmeter registriert. Einschließlich Nebenkosten kommt eine Wohnung mit 100 Quadratmetern im Schnitt also auf 700 000 Euro. Zum Vergleich: Im ersten Quartal des Vorjahres lag der Durchschnittswert im Neubau noch bei 5365 Euro pro Quadratmeter. Besonders frapierend: Eine Bestandswohnung in Stuttgart kostet 3405 Euro pro Quadratmeter und damit so viel wie eine Neubauwohnung vor fünf Jahren.

Zurück ins Umland

Wurden im ersten Quartal 2016 noch 621 Verkäufe im Bestand und 132 im Neubau registriert, waren es im selben Zeitraum des laufenden Jahres 519 Verkäufe im Bestand und 124 im Neubau. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage geht weiter auseinander. Stuttgart bräuchte pro Jahr eigentlich 3000 Wohnungen, und die Stadt hat jetzt gerade mal das Ziel von 1200 auf 1800 erhöht. Durch die Kessellage verfügt Stuttgart nur über ein sehr begrenztes Entwicklungspotenzial. Größere Neubaugebiete können deshalb nur noch durch die Umnutzung von Gewerbestandorten entwickelt werden. Beispielhaft hierfür stehen „Bei den Ölackern“ (ehemaliges Hansa-Areal), „Olga-Areal“

(früher städtische Klinik Olgäle) und „Neckarpark“ (ehemaliger Güterbahnhof in Bad Cannstatt).

Zu den für das Handelsblatt von VPD Research, der Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, ermittelten Trendvierteln zählt Sillenbuch. Das Viertel ist traditionell wegen der Nähe zur

Firmenzentrale fest in der Hand der Topverdiener von Daimler.

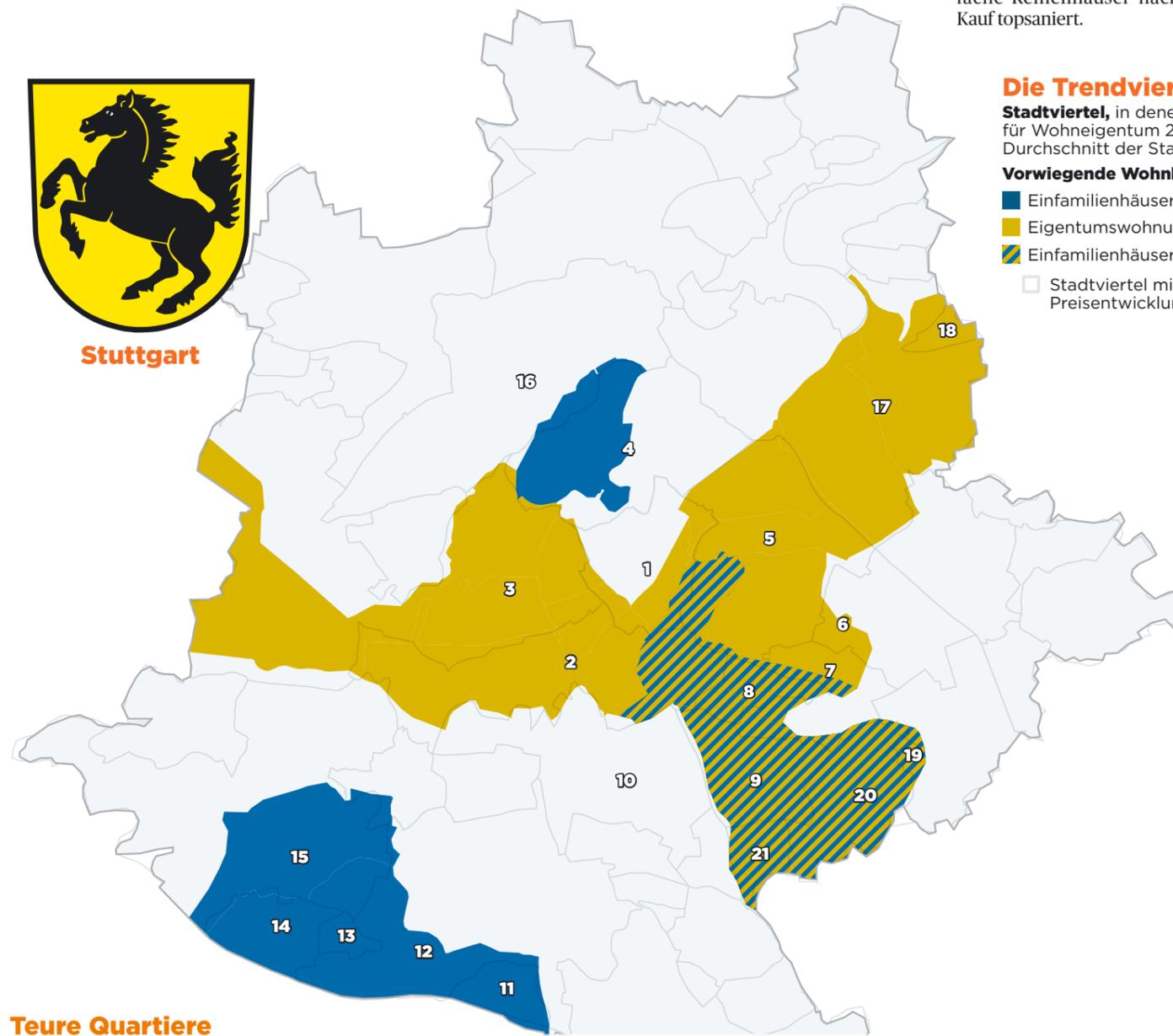
Beim Trendviertel Stuttgart-Süd mit Bopser, Weinsteige und Lehen dürfte die Sanierung alter Bauten mit meist aufgesetztem noblem Penthouse preistreibend wirken. Stadtteile wie Lehen zählen zu den wenigen Flecken in Stuttgart, wo sich die Kreativen

tummeln. Feuerbach klingt für Stuttgarter wegen des Bosch-Werks zunächst nach Industrie und Gewerbe. Der Stadtteil grenzt aber gleich ans Nobelviertel Killesberg und bietet durchaus erstklassige Lagen. Bleibt Stuttgart-Ost ein Viertel, das vor allem wegen seiner Nähe zur City im Kommen ist. Baulücken werden gefüllt, einfache Reihenhäuser nach dem Kauf topsaniert.

Auch das können sich nur sehr solvente Käufer leisten. Viele passen daher ihre Pläne der neuen Situation an. „Der Trend, im Alter das Häuschen zu verkaufen und in die Stadt zu ziehen, wird wegen der hohen Wohnungspreise wieder schwächer“, beobachtet Bankier Gerstenmaier. Auf's eigene Haus verzichten? Nicht beim Schwaben. „Die Menschen gehen wieder weiter raus ins Umland.“



Stuttgart



Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Die Stadtteile

1	Mitte	
2	Süd	
3	West	
4	Nord	
5	Ost	
6	Wangen	
7	Rohracker	
8	Frauenkopf	
9	Sillenbuch	
10	Degerloch	
11	Fasanenhof	
12	Möhringen	
13	Dürrlewang	
14	Rohr	
15	Vaihingen	
16	Feuerbach	
17	Bad Cannstatt	
18	Sommerrain	
19	Lederberg	
20	Heumaden	
21	Riedenberg	

Teure Quartiere

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, in Euro je Quadratmeter; Veränderung 2016 zu 2015 in Prozent*

Kaufpreis für Einfamilienhäuser			
9 Sillenbuch	5 250		+6,8%
5 Stuttgart-Ost	4 830		+6,8%
10 Degerloch	4 590		+6,8%
16 Feuerbach	3 760		+7,2%

	Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Monatsmiete für Wohnungen	
1 Mitte	4 420		13,20	+5,5%
9 Sillenbuch	4 090		12,10	+5,2%
5 Stuttgart-Ost	3 770		12,20	+5,1%
2 Stuttgart-Süd	3 770		13,30	+5,3%
16 Feuerbach	3 380		12,10	+6,7%

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
HANDELSBLATT

Quelle: VDP Research

Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.

Analysestark. Valide. Transparent.

Unsere Aufgabe

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

Unsere Leistungen

- Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.
- Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.
- Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.

Von Banken. Für Banken.

vdpResearch

erfahren Sie mehr:

vdpResearch GmbH
Georgenstr. 21
10117 Berlin
www.vdpresearch.de

