

Handelsblatt

DEUTSCHLANDS WIRTSCHAFTS- UND FINANZZEITUNG

SONDERDRUCK TRENDVIERTEL 2018 vdpResearch

Generation Miete

Die Zinsen sind niedrig wie nie, dennoch können sich junge Familien immer seltener Wohneigentum leisten. Ihnen fehlt das nötige Eigenkapital. Vor allem in den gefragten Metropolen **platzt in vielen Fällen der Traum vom eigenen Haus.** Und der Preisanstieg geht weiter.

Matthias Streit, Reiner Reichel
Frankfurt, Düsseldorf

Familie Bischoff aus Kronberg im Taunus hat während der vier Jahre, die sie nun schon vergeblich nach einem Einfamilienhaus sucht, so manch bittere Erfahrung gemacht. Massenbesichtigungen zählen noch zu den Nichtigkeiten.

„
Sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den Mieten bleibt der Trend ungebrochen.

Franz Eilers
vdp Research

Am meisten, sagt Rebekka Bischoff, nerve sie die Arroganz der Makler. Trotz der 500 000 Euro, die die Familie aufbringen kann, sperrt mancher Immobilienvermittler im Frankfurter Umfeld

noch nicht einmal die Haustür auf. „Manche nehmen uns gar nicht ernst. Mit unserem Budget werden wir oft nur müde belächelt, fast schon ausgelacht“, sagt die 41-Jährige. Er ist Beamter, sie Angestellte in einem Reisebüro, wegen der Kinder - vier und zwei Jahre alt - derzeit noch in Elternzeit. Die Vorfinanzierung steht, betont Bischoff. Trotzdem reicht es nicht.

Dass sie nicht in Kronberg bleiben können, dem Taunusstädtchen eine halbe Autostunde vor den Toren Frankfurts, war Familie Bischoff von Anfang an klar. Seit Jahren zählt Kronberg zu den Städten mit der höchsten Millionärsdichte in Deutschland. Entsprechend fallen die Immobilienpreise aus. Der Suchradius der Bischoffs wurde mit den Jahren immer größer, ihre Erfolgchance angesichts steigender Immobilienpreise immer kleiner.

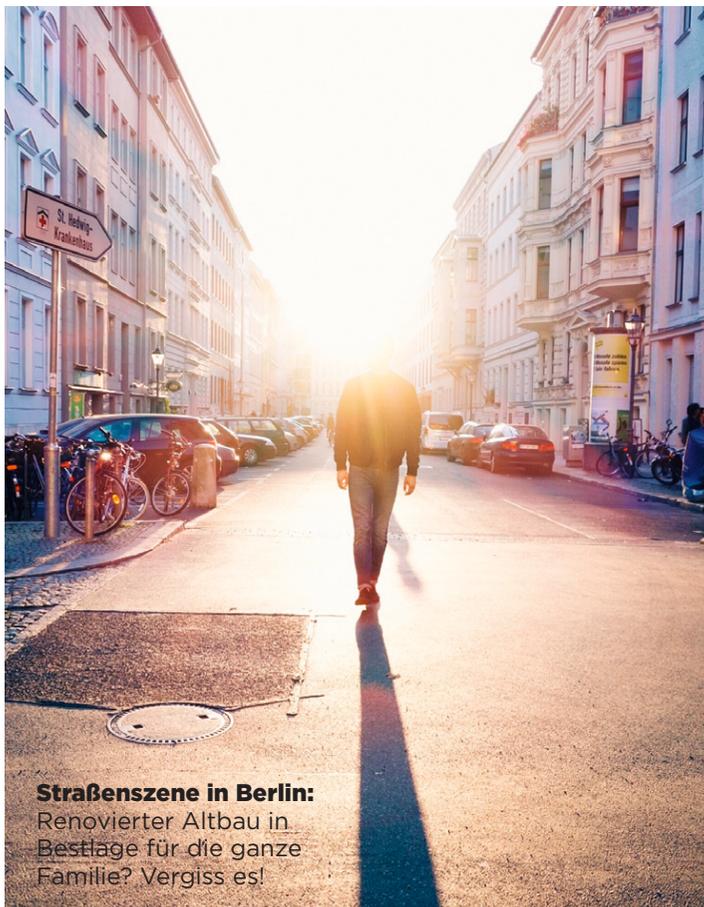
Geschichten dieser Art werden derzeit überall erzählt in deutschen Großstädten und Ballungsräumen. Ein wachsender Teil der jungen Generation im typischen Hauskaufalter zwischen Ende 20 und Anfang 40 fühlt sich vom Immobilienmarkt ausgeschlossen. Die Preise eilen dieser Gruppe davon. Da helfen auch die rekordniedrigen Hypothekenzinsen wenig, denn mindestens 20 Prozent Eigenkapital plus Erwerbsnebenkosten, also vor allem Maklercourtage, Notargebühr und Grunderwerbsteuer, müssen Immobilien-

interessenten selbst mitbringen. Selbst für eine Durchschnittsimmobilie kommt da schnell eine niedrige sechsstellige Summe zusammen, die man erst einmal auf dem Konto haben muss. „Auch in diesem Jahr werden die Wohnungpreise in den Ballungsgebieten schneller steigen als die Haushaltseinkommen“, erwartet Reiner Braun, Vorstand der Wohnungsmarktforschungsgesellschaft Empirica. Während die Kaufpreise in den vergangenen Jahren im hohen einstelligen oder gar zweistelligen Prozentbereich kletterten, stiegen die Löhne im Schnitt mit drei bis vier Prozent deutlich geringer. Für Immobilieninteressenten bedeutet das,



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





Straßenszene in Berlin:
Renovierter Altbau in Bestlage für die ganze Familie? Vergiss es!

dass es immer schwieriger wird, das Eigenkapital anzusparen.

Es droht das Schicksal einer Generation Miete, die den Schritt zum ersten Wohneigentum nicht mehr schafft und deshalb von allen Wertsteigerungen am Immobilienmarkt ausgeschlossen bleibt - was auf lange Sicht die faire Verteilung des Wohlstands in der Bundesrepublik gefährdet und die Altersarmut wachsen lässt.

Entspannung ist nicht in Sicht, denn die Wertsteigerungen werden zumindest in den Ballungsräumen aller Voraussicht nach weitergehen. Der deutsche Boom auf dem Wohnimmobilienmarkt befindet sich mittlerweile in seinem neunten Jahr. Unabhängige Immobilienexperten wie die des Analyseinstituts Empirica warnen, dass es mit den starken Preissteigerungen zu Ende gehen muss. Doch eine platzende Immobilienblase vermag niemand auszumachen.

Das zeigen auch die Zahlen von vdp Research, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegen. Das Analyseinstitut hat untersucht, wie sich die Preise am deutschen Immobilienmarkt entwickelt haben. Datengrundlage bilden die tatsächlichen Transaktionspreise, wie sie die Gutachterausschüsse

registriert haben. Wichtigstes Ergebnis: Von einer Verlangsamung des Preisaufschwungs findet sich in den meisten wichtigen Ballungszentren bislang keine Spur. Mit Ausnahme von Düsseldorf (plus 7,6 Prozent) und München (plus 9,6 Prozent) haben sich Eigentumswohnungen auch 2017 wieder mit zweistelligen Prozentwerten gegenüber dem Vorjahr verteuert. „Sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den Mieten bleibt der Trend weiter ungebrochen, und das wird vorerst wohl auch so bleiben“, konstatiert Franz Eilers, Leiter der Immobilienmarktforschung bei vdp Research. Vor allem in den Metropolen rechnet er damit, dass nach den hohen Kaufpreissteigerungen der vergangenen Jahre nun die Mieten nachziehen müssten.

Seit Monaten mahnt die Bundesbank in ihren Finanzstabilitätsberichten vor Preisüberreibungen. „In den Städten liegen die Preise von Wohneigentum weiterhin deutlich über dem Niveau, das durch die längerfristigen wirtschaftlichen und demografischen Einflussfaktoren gerechtfertigt erscheint“, steht im Monatsbericht der Bundesbank aus dem Februar dieses Jahres. In den Städten insgesamt dürften die Preis-

überreibungen zwischen 15 und 30 Prozent liegen, in den Großstädten gar bei bis zu 35 Prozent.

Allein seit 2010 haben sich Immobilien in Deutschland um ein Drittel verteuert. Die Preise für Wohnungen in Berlin haben sich seitdem nahezu verdoppelt, im ohnehin teuren München legten sie um 75 Prozent zu.

Die Folgen lassen sich bereits erkennen: 2016 ist die Zahl der Ersterwerber am Immobilienmarkt laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft auf 600 000 gesunken und setzt damit den 2013 begonnenen Abwärtstrend fort. Damals lag die Zahl der Ersterwerber noch bei 800 000.

Die Eigentumsquote der 25- bis unter 40-Jährigen, der typischen Erstkäufer-Altersgruppe, ist seit 2002 um 3,7 Prozentpunkte gesunken und liegt aktuell bei knapp 25 Prozent.

Hält der Trend an, drohen ernste gesellschaftliche Folgen. „Zwischen der jungen und alten Generation zeichnen sich Vermögensverschiebungen ab“, sagt Thomas Mayer. Der Volkswirt leitet das Flossbach von Storch Research Institute und war von 2010 bis 2012 Chefvolkswirt der Deutschen Bank. Seit Jahren analysieren er und seine Kollegen die Entwicklungen in ihrem Vermögenspreisindex. Ergebnis: Während die Vermögenspreise bei Haushalten mit einem Nettovermögen von mehr als 470 000 Euro im ersten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahr um knapp zehn Prozent stiegen, waren es bei der unteren Mittelschicht (Nettovermögen von rund 17 000 Euro) nur 2,6 Prozent. Mayers Fazit: „Somit geht die Schere zwischen den wohlhabenden und ärmeren Haushalten weiter auseinander. Auch hier sind der anteilmäßig höhere Immobilienbesitz und der hohe Anteil an Sparguthaben der Mittelschicht entscheidend.“

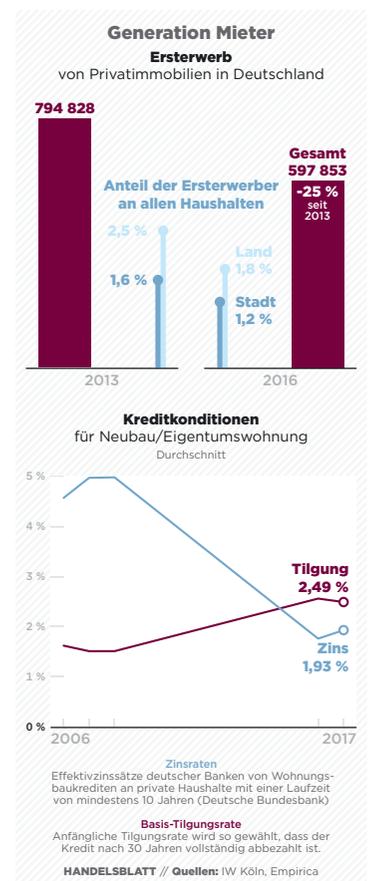
Für Mayer ist Eigentum ein Stück Freiheit, ein Grundpfeiler der Gesellschaft. „Eigentum befreit wirtschaftlich. Nur wer Eigentum besitzt, kann es auch veräußern - und erkaufte sich somit andere Konsummöglichkeiten“, erklärt Mayer. Wenn eine zunehmende Zahl an Mietern ohne Eigentum bleibt, dann seien die Grundvoraussetzungen für das Funktionieren einer freien Gesellschaft in Gefahr, mahnt Mayer.

Schon heute hinkt Deutschland im europäischen Vergleich bei der

Eigentumsquote hinter. Nur 45 Prozent der Deutschen wohnen im Eigentum. Zum Vergleich: Der EU-Schnitt liegt bei rund 70 Prozent. In den Großstädten ist die Lage besonders brisant: In Berlin liegt die Eigentumsquote nur bei 15, in Frankfurt bei 20 und in München bei 24 Prozent.

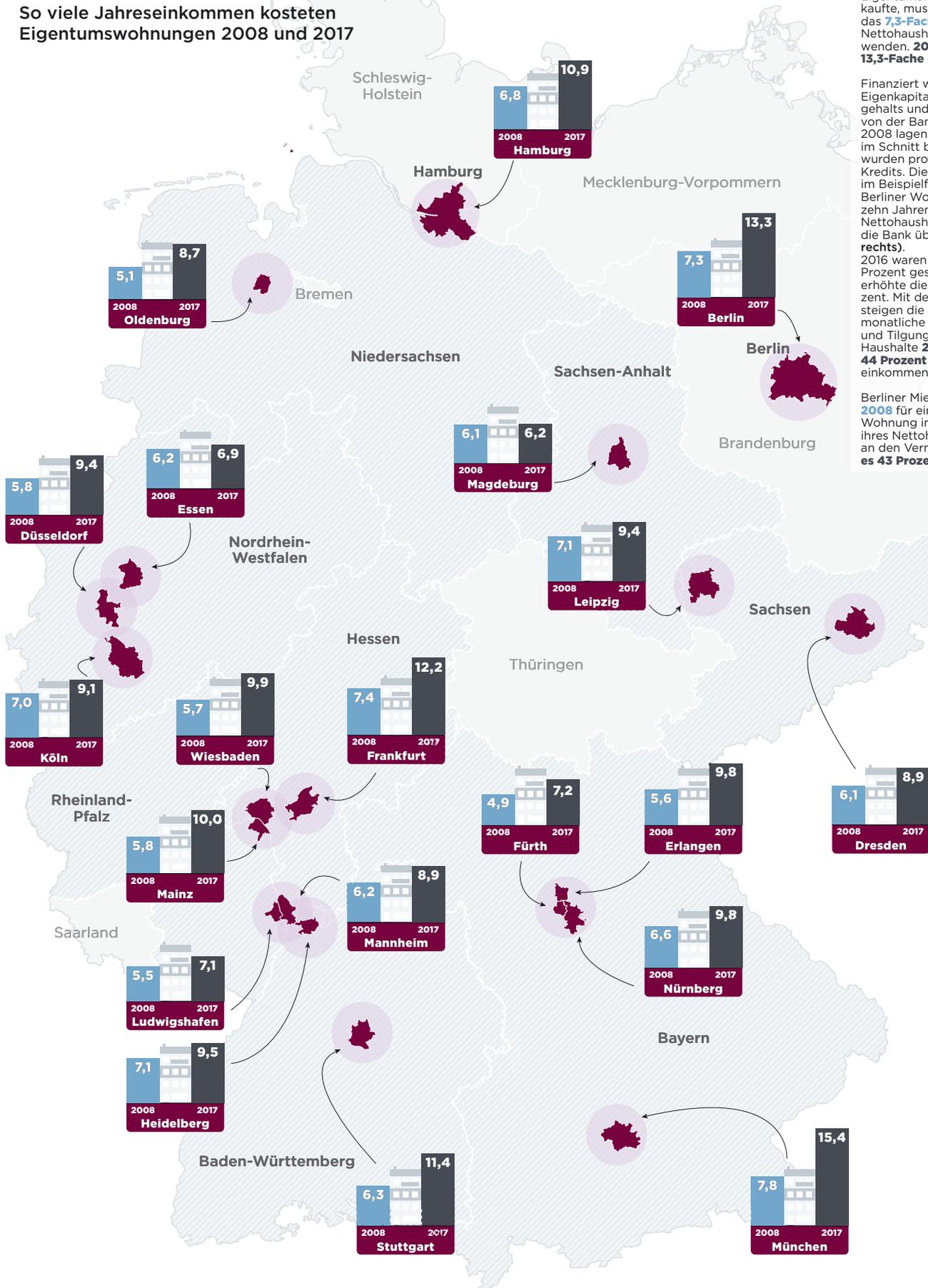
Unter einer Million nichts zu machen

Wie hart der Münchener Immobilienmarkt selbst für Gutverdiener ist, mussten Veronika und Daniel K.* aus München erfahren. Dass es nicht einfach werden würde, in der teuersten Metropole Deutschlands eine Wohnung zu kaufen, war dem Paar, beide Anfang 30, klar. Dass sich aber selbst mit einem Budget von 800 000 Euro im S-Bahn-Einzugsgebiet um die bayerische Landeshauptstadt kein ansprechendes Haus findet, hätten sie dann aber doch nicht gedacht. „Unter einer Million ist im Grunde nichts zu machen“, sagt Daniel, ein leitender Angestellter in der Finanzbranche. Statt eines freistehenden Einfamilienhauses wären die beiden auch mit einer Doppelhaushälfte zufrieden gewesen. Doch nach zwei Jahren brach das Paar die Suche ab.



Trendige Städte

So viele Jahreseinkommen kosteten Eigentumswohnungen 2008 und 2017



Lesebeispiel Berlin:

Ein Haushalt, der im Jahr **2008** eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung in Berlin kaufte, musste dazu im Schnitt das **7,3-Fache** seines jährlichen Nettohaushaltseinkommens aufwenden. **2017** war dazu das **13,3-Fache** nötig.

Finanziert wird die Wohnung mit Eigenkapital in Höhe eines Jahresgehalts und mit einem Darlehen von der Bank.

2008 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 Berliner Wohnungskäufer vor zehn Jahren **36 Prozent** seines Nettohaushaltseinkommens an die Bank überwies (siehe Tabelle rechts).

2016 waren die Zinsen auf 1,9 Prozent gesunken, der Haushalt erhöhte die Tilgung auf 2,5 Prozent. Mit den Wohnungspreisen steigen die Kreditsumme und die monatliche Belastung. Für Zins und Tilgung wenden Berliner Haushalte **2017** durchschnittlich **44 Prozent** ihres Haushaltsnettoeinkommens auf.

Berliner Mieter überwiesen **2008** für eine gleich große Wohnung im Schnitt **30 Prozent** ihres Nettohaushaltseinkommens an den Vermieter, **2017** waren es **43 Prozent**.

Nichts zu machen. Die beiden bleiben in ihrer 80-Quadratmeter-Wohnung für 1500 Euro Miete. Das angesparte Kapital will die Familie jetzt lieber anders investieren.

Wenn sich Matthias Günther die Wohneigentumsentwicklung in Deutschland anschaut, schwant ihm für die Zukunft nichts Gutes. Der Wohneigentumswerb sei ein wichtiger Bestandteil für eine Absicherung im Alter, so der Leiter des auf die Wohnungsmarktforschung spezialisierten Pestel-Instituts. Allein die monatliche Tilgung des Kredits diszipliniere die Erwerber beim Aufbau einer Grundsicherung für das Alter. Der Ökonom sieht auch die Politik in der Pflicht: Mit Maßnahmen zur Wohneigentumsförderung könne sie die Altersvorsorge befördern - und so nicht zuletzt die Staatskasse entlasten, wenn weniger Menschen im Alter abhängig von Sozialleistungen werden, weil sie sich ihre Mietwohnung nicht mehr leisten können.

Die Regierung meint, das Problem erkannt zu haben. Sie plant eine „Wohnraumoffensive“, wie es im Koalitionsvertrag zwischen CDU und SPD heißt, um den anhaltenden Mangel an Wohnungen abzubauen. Dieser Tage wappnen sich Politiker für einen Wohnungs-

gipfel, auf dem sie mit der Branche noch in diesem Jahr Lösungsvorschläge erörtern will. Auch die Eigentumsförderung hat es in den Koalitionsvertrag geschafft. An vorderster Förderfront steht das Baukindergeld. Rückwirkend zum 1. Januar will die Regierung jungen Familien, die Immobilien erwerben, mit bis zu 12000 Euro je Kind unterstützen. Voraussetzung: Das zu versteuernde Haushaltseinkommen der Familie darf nicht über 75000 Euro liegen, zuzüglich 15000 Euro je Kind. Eine Familie mit zwei Kindern und bis zu 105000 Euro Haushaltsbruttoeinkommen bekommt vom Staat also über zehn Jahre verteilt insgesamt 24000 Euro geschenkt.

Was sich zunächst wie ein segensreicher Geldregen liest, zerpfücken Ökonomen nahezu einhellig. „In Ballungsgebieten mit angespannter Baulandsituation wird das Baukindergeld zu höheren Preisen führen“, sagt der Immobilienökonom Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft. „Die Bauträger sind in der Lage, das Baukindergeld einzupreisen und auf den Käufer abzuwälzen.“ Zudem sei die Einkommenshöhe zu hoch angesetzt - fast alle Haushalte unter den Ersterwerbenden unterschritten sie. Daher drohen Mitnahmeeffekte. Famili-



In Ballungsgebieten mit angespannter Baulandsituation wird das Baukindergeld zu höheren Preisen führen.

Michael Voigtländer
Institut der deutschen Wirtschaft

en, die ohnehin Eigentum erworben hätten, lassen sich die Zulage vom Staat nicht entgehen. Und nicht zuletzt sei die Maßnahme vor allem eines: teuer. Allein in dieser Legislaturperiode rechnet die Bundesregierung mit Kosten von zwei Milliarden Euro. Über zehn Jahre verschlänge das Programm sogar mehr als vier Milliarden Euro, hat das IW kalkuliert.

Voigtländer hat Gegenvorschläge, wie man den Eigentumswerb speziell junger Familien effektiver fördern könne. Entscheidender Hebel sind für ihn die Erwerbsnebenkosten. Wenn zum Beispiel ähnlich wie bei Mietwohnungen nicht mehr der Käufer, sondern der Verkäufer den Makler bezahlen müsste, könnte das den Preiswettbewerb unter den Maklern verstärken und damit die Courtagen senken. Auch eine Reform der Grunderwerbsteuer nach britischem Vorbild hält das IW für sinnvoll. Dabei würde ein Freibetrag mit einem Stufentarif verknüpft, so dass Erwerber günstigerer Immobilien entlastet, Käufer von luxuriösen Immobilien dagegen prozentual stärker belastet würden. Durch Kreditausfallgarantien des Staates könnte ferner der Eigenkapitalbedarf für Erwerber deutlich gesenkt werden.

Niedrige Zinsen, aber knappe Kredite

Dass ihnen das Baukindergeld hilft, bezweifeln Friederike und Niklas P.* aus Berlin. Theoretisch hätten sie zwar Anspruch darauf - Sohn Kurt ist gerade zwei Jahre alt. Doch die junge Fami-

lie habe sich von einem Finanzberater ausrechnen lassen, welches Budget zu stemmen wäre: 400000 Euro. „Bei diesem Preis und den Nebenkosten bräuchten wir locker 120000 Euro auf der hohen Kante, um erst einmal an eine Finanzierung zu kommen“, so Niklas. „Wo soll das Geld denn herkommen?“

Nicht zuletzt nach der von der Europäischen Union verordneten Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2016 schauen Finanzinstitute heute stärker darauf, ob sich Käufer die auserkorene Wohnung oder das Haus auch wirklich leisten können. Im Grunde eine gute Idee im Sinne der Finanzstabilität. Experten aber monieren, dass dies einige Gruppen wie junge Familien vom Häusermarkt ausschließt. Immerhin: Die Richtlinie wurde vor wenigen Wochen etwas gelockert. Unter anderem sollen nun hohe Sicherheiten in Form von Immobilien oder anderen Vermögensgegenständen stärker berücksichtigt werden. Doch junge Familien haben meist weder das eine noch das andere.

Es ist paradox: Viele junge potenzielle Immobilienkäufer bleiben vom Markt ausgeschlossen, während die Finanzierung dank der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank so günstig ist wie nie zuvor. Eine Finanzierung mit einer Zinsbindung von zehn Jahren ist heute schon - gute Bonität vorausgesetzt - für 1,2 Prozent Hypothekenzins möglich. Vor zehn Jahren lag dieser Wert noch bei fünf Prozent, Anfang der 1990er-Jahre gar bei rund neun Prozent. Wer vor zehn Jahren ein Haus für 400000 Euro kaufte und dafür ein Darlehen über 320000 Euro mit der damals typischen Anfangstilgung von einem Prozent aufnahm, zahlte während der Laufzeit rund 147300 Euro Zinsen und hatte danach noch immer fast 280000 Euro Schulden. Heute zahlt er dank der sehr viel niedrigeren Zinsen über diese Periode rund 111000 Euro Zinsen weniger, hat danach aber noch höhere Restschulden. Deshalb drängen die Banken ihre Kunden zu höheren Tilgungsquoten, möglichst drei Prozent. Auch dann fielen die monatliche Rate mit 1118 Euro noch rund 450 geringer aus als vor zehn Jahren. Ist der Sprung in die eigene Immobilie erst einmal geschafft, fällt die Rückzahlung der Hypothek heute deutlich leichter als vor zehn, 20 oder 30 Jahren.

Hohe Belastung

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

	2008	2017		2008	2017	
Berlin	Miete 30%	43%	↑	Kredit 36%	44%	↑
Dresden	28%	35%	↑	30%	29%	↓
Düsseldorf	26%	29%	↑	28%	31%	↑
Erlangen	26%	29%	↑	27%	33%	↑
Essen	28%	27%	↓	30%	23%	↓
Frankfurt a. M.	36%	42%	↑	36%	40%	↑
Fürth	20%	24%	↑	24%	24%	↔
Hamburg	29%	33%	↑	33%	36%	↑
Heidelberg	28%	32%	↑	35%	31%	↓
Köln	29%	32%	↑	34%	30%	↓
Leipzig	Miete 25%	39%	↑	Kredit 34%	31%	↓
Ludwigshafen a. Rh.	24%	30%	↑	27%	24%	↓
Magdeburg	30%	28%	↓	30%	21%	↓
Mainz	29%	33%	↑	28%	33%	↑
Mannheim	30%	34%	↑	30%	30%	↔
München	32%	43%	↑	38%	51%	↑
Nürnberg	27%	32%	↑	32%	32%	↔
Oldenburg	23%	30%	↑	25%	29%	↑
Stuttgart	27%	34%	↑	30%	38%	↑
Wiesbaden	28%	32%	↑	28%	33%	↑

HANDELSBLATT

Quelle: Empirica



Neubau-Besichtigung: Traumhäuser sind auch mit hohem Gehalt oft unerschwinglich.

Sind die Ansprüche zu hoch?

Eine Strategie, um diesen Sprung zu schaffen, ist das Runterschrauben der eigenen Ansprüche. 60 Prozent der Deutschen träumen vom frei stehenden Einfamilienhaus. Zu diesem Ergebnis ist die „Wohntraum“-Befragung von Interhyp unter 2100 Deutschen gekommen. Die Realität sieht anders aus: Nur knapp jeder Vierte wohnt in einem frei stehenden Einfamilienhaus, zwei Drittel der Deutschen wohnen in einem Mehrfamilienhaus. Hinzu kommt: Die Deutschen leben auf immer mehr Platz. Die Wohnfläche je Einwohner ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Heute liegt sie bei knapp 47 Quadratmeter. 1990 waren es noch 35, 1970 sogar nur 23 Quadratmeter.

Experte Günther vom Pestel-Institut kritisiert die hohen Ansprüche der Käufer auch jenseits des Immobilienkaufs: „Man müsste den Interessenten möglicherweise stärker vermitteln, dass es nicht mehr möglich sein wird, dreimal im Jahr in den Urlaub zu fahren, wenn man sich eine Immobilie kauft.“

Um Kompromisse werden die meisten Käufer nicht herumkommen. Alternativen gibt es meist im Umland - oder gleich in anderen angesagten Städten. Harald Simons ist Vorstand des Immobilienanalysehauses Empirica und sorgte vor einem Jahr mit seiner Prognose, dass die Party am Immobilienmarkt vorbei sei, für Aufregung in der Branche. Simons wurde hart kritisiert. Die Kaufpreissteigerungen des vergangenen Jahres scheinen ihn zu widerlegen. Trotzdem bleibt er selbst-

bewusst: „Ich habe heute noch mehr recht als vor einem Jahr“, sagt er. An seiner Prognose, dass die Wohnungspreise in Berlin und München real um ein Viertel bis ein Drittel binnen fünf Jahren fallen könnten, hält er fest. Seinen Ausblick macht er vor allem an den Wanderungsbewegungen fest. Dort zeichne sich ein immer klareres Bild ab: Junge Menschen blieben München und Berlin zunehmend fern. „2016 ist München noch um 21 000 Einwohner gewachsen, 2017 waren es nur noch 7 000“, so Simons. In Berlin hat sich die Zuwanderung nach Jahren eines Zuzugs von 50 000 bis 60 000 Menschen auf 40 000 pro Jahr verlangsamt. „Die 20- bis 30-Jährigen, die klassische Zuzugsgruppe, bleibt zunehmend fern“, sagt Simons.

Im Falle von Berlin fänden die Menschen in Leipzig eine hippe Alternative. In Bayern verteilten sich die vermeintlichen München-Zuzügler stärker, vermutlich auf Städte wie Erlangen, Passau oder Bamberg. „Der Hauptgrund, weshalb die Jungen wegbleiben, liegt meines Erachtens in den stark gestiegenen Preisen“, sagt der Empirica-Mann und legt noch einmal nach: „Alle gehen davon aus, dass die beiden Städte in den kommenden Jahren weiter wachsen wie bisher, aber das wird vorbegehen.“

Noch immer wird zu wenig gebaut

Doch selbst wenn der Zuzug in die Ballungszentren abebbt, den Wohnungsmangel wird das so schnell nicht beheben. Daran ändert auch die steigende Zahl der Baugenehmigungen nichts. Am

Eigentum unbezahlbar

Wer ein Einfamilienhaus in einer Großstadt kauft, kommt nur selten ohne Kredit von der Bank aus. Das gilt heute, das galt vor zehn Jahren. Doch wer heute kauft, muss deutlich weniger Zinsen für seinen Kredit zahlen. Der Effekt summiert sich bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens leicht unter Umständen auf 100 000 Euro. Die niedrigen Zinsen machen es möglich. Top-Konditionen für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung bewegen sich zurzeit bei 1,2 Prozent, für 15 Jahre Festzins ab 1,5 Prozent. Vor zehn Jahren waren 15 Jahre Laufzeit gänzlich unüblich. Baugeld, zehn Jahre fest, gab es für fünf Prozent.

Die niedrigen Zinsen machen es billiger, Wohneigentum zu finanzieren, die gestiegenen Immobilienpreise teurer. Doch welcher Effekt überwiegt? Manche Experten behaupten, inklusive Zinseffekt und Einkommenssteigerung sei Wohneigentum heute sogar billiger als vor zehn Jahren. Doch Zweifel an dieser These sind erlaubt, wie ein Vergleich der Relationen zwischen örtlichem durchschnittlichem Jahresnettohaushaltseinkommen und den Preisen von Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt in den Jahren 2008 und 2017 verdeutlicht (siehe Grafik).

In jeder der 20 Trendviertel-Städte sind heute mehr Jahreseinkommen als vor zehn Jahren nötig, um den Kaufpreis aufzubringen. In München waren im Jahr 2008 schon 7,8 Jahreseinkommen nötig, um eine 80 Quadratmeter große Eigentumswohnung zu zahlen. Inzwischen braucht der Durchschnittsverdiener-Haushalt in der bayerischen Landeshauptstadt fast doppelt so viele Jahresgehälter wie damals. Die Auswertung belegt: Die Gehaltsentwicklung hat in keiner der 20 Städte auch nur annähernd mit den Preisen für Wohnungen mithalten.

Und was ist, wenn der Zinseffekt in die Betrachtung einbezogen wird? Ob ein Haushalt eine Wohnung oder ein Haus kaufen oder bauen kann, kommt schließlich weniger auf die absolute Höhe des Kaufpreises an als darauf, ob sein Einkommen ausreicht, um die monatliche Rate für Zins und Tilgung bezahlen zu können.

Aus diesem Grund hat Empirica die Kreditbelastung des Durchschnittseinkommens nach einem Immobilienkauf errechnet. Dabei kamen auf den ersten Blick verblüffende Ergebnisse zustande. In Essen, Köln, Ludwigshafen, Heidelberg und den drei ostdeutschen Städten Dresden, Leipzig und Magdeburg nahm die Kreditbelastung tatsächlich ab. Die Erklärung: Zwar stiegen auch dort die Wohnungspreise schneller als die Einkommen, aber die Einkommen gingen dort überdurchschnittlich schnell nach oben. Die niedrigen Zinsen dämpften zusätzlich die Kreditbelastung im Langfristvergleich. In allen übrigen untersuchten Städten konnten niedrige Zinsen und Einkommenszuwächse die gestiegenen Kaufpreise hingegen nicht kompensieren. Für Durchschnittsverdiener in Metropolen wird der Immobilienkauf zunehmend unerschwinglich, weil die Gesamtbelastung aus Zins und Tilgung einen unrealistisch hohen Anteil des Haushaltseinkommens verschlingen würde.

Zinsanstieg erwartet

Die Erwerbsnebenkosten sind in dieser Berechnung noch nicht einmal berücksichtigt. Diese Nebenkosten, vor allem Maklercourtage und Grunderwerbsteuer, können bis zu 15 Prozent des Kaufpreises betragen und sind in der Regel aus dem ersparten Eigenkapital zu zahlen.

Hätten nicht die zwischenzeitlich stark gesunkenen Zinsen das Missverhältnis von Einkommens- und Wohnungspreisentwicklung abgemildert, wäre Wohneigentum in Deutschland noch weniger erschwinglich. Dieser dämpfende Effekt droht nun verloren zu gehen, denn die Trendbarometer der Immobilienfinanzierer prognostizieren höhere Zinsen. Empirica hat für das Handelsblatt errechnet, wie die Kreditbelastung steigt, wenn die Zinsen um 0,5 Prozentpunkte, die Haushaltseinkommen um 1,5 Prozent und die Wohnungspreise um zwei Prozent steigen würden. In elf der 20 Städte würde die Kreditbelastung dann mehr als 40 Prozent betragen und so den Wohnungserwerb für noch mehr Familien unmöglich machen. Reiner Reichel

Dienstag meldete das Statistische Bundesamt für die ersten vier Monate des Jahres ein Plus für Wohnungsbaugenehmigungen von 2,8 Prozent auf rund 101 800. Am deutlichsten stieg die Zahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser, nämlich um fünf Prozent auf 54 000 Einheiten. Doch es wird längst nicht alles gebaut, was genehmigt ist. Nach Angaben des Hauptverbands der Deutschen

”

Eigentum befreit wirtschaftlich. Nur wer Eigentum besitzt, kann es auch veräußern - und erkaufte sich somit andere Konsummöglichkeiten.

Thomas Mayer
Flossbach von Storch Research Institute

Bauindustrie (HDB) sind mittlerweile 400 000 Wohnungen genehmigt, aber nicht gebaut. Branchenkenner beobachten, dass Eigentümer mit baureifen Grundstücken auf steigende Preise spekulieren.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet in diesem Jahr mit 330 000 bis 340 000 bezugsfertigen Wohnungen. Zu

wenige, um den Wohnungsmangel in Deutschland zu beheben. Die Bundesregierung geht in ihrer aktuellen Bedarfsprognose von 350 000 neuen Wohnungen aus, die pro Jahr benötigt werden.

Die Immobilienkäufer, die das Handelsblatt begleiten durfte, ziehen aus der Lage unterschiedliche Schlüsse: Friederike und Niklas P. aus Berlin hatten Glück, wie sie sagen. Unverhofft erhielten sie den Zuschlag für eine Mietwohnung unweit ihres Friedrichshainer Kiezes - für 8,90 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, genügend Platz und einen Spielplatz direkt vor der eigenen Terrasse. Die junge Familie will in ein paar Jahren einen neuen Kaufanlauf nehmen.

Veronika und Daniel K. aus München haben ihren Wohntraum noch nicht aufgegeben. Vielleicht können sie ja in ein paar Jahren mit einem Erbe ihre Chancen verbessern. Familie Bischoff aus Kronberg hingegen kann nicht warten. Die Wohnung ist zu viert zu klein, die Kinder müssen in einem Zimmer schlafen. Ihren Bewegungsdrang sollen sie im eigenen Garten ausleben. „Am Ende bleibt uns wohl nichts anderes übrig, als wegzuziehen, raus aus Land“, sagt Bischoff resigniert.

*Name von der Redaktion geändert.



Sexy Berlin: Die ganze Stadt liegt im Trend, sagen Investoren

Berlin

Selbst draußen wird's jetzt teuer

Berlin wächst – und nach den Zentrumsanlagen steigen die Preise jetzt auch in der Peripherie.

Silke Kersting Berlin

An alte Zeiten erinnert nur noch die kleine, grüne Pfortnerloge. Vor 100 Jahren siedelten sich hier, am Ufer der Dahme, Unternehmen und Fabriken an, angezogen von guten Transportmöglichkeiten auf diesem Nebenfluss der Spree, und forcierten die industrielle Entwicklung in Berlin-Grünau.

Die Unternehmen von einst sind verschwunden. Heute wird an einem neuen Wohnquartier gebaut, nicht ganz zentral, doch mit S-Bahn und Tram gut angebunden und direkt am Wasser gelegen. Die österreichische Buwog, inzwischen vom deutschen Wohnungskonzern Vonovia übernommen, startete 2015 mit

dem Bau von Eigentums- und Mietwohnungen, Reihenhäusern, einer Kita. Die ersten Wohnungen des 52° Nord genannten Quartiers sind bezogen, aber bis die 100 000 Quadratmeter vollständig bebaut sein werden, vergehen noch einige Jahre.

„2012, als die Buwog das Grundstück kaufte, wurden wir belächelt“, erzählt Michael Fröhlich aus dem Vertriebsteam. Kaum jemand habe sich damals vorstellen können, dass der industriell geprägte Berliner Südosten einen solchen Aufschwung hinlegen würde. Vom Alexanderplatz braucht man gut 45 Minuten hierhin.

Jottwede nennt der Berliner so eine Lage, ganz weit draußen. Doch das wird in Kauf genommen. „Mittlerweile“, sagt Fröhlich, „ist Grünau ein beliebtes

Wohnquartier geworden.“

Immer mehr Menschen ziehen zum Leben und Arbeiten nach Berlin. Durchschnittlich 45 000 Menschen jährlich seit 2011. Die Folge: ein wachsender Nachfrageüberhang am Markt für Wohnimmobilien mit entsprechend steigenden Preisen. 2017 wurden in den zwölf Berliner Bezirken 12 814 Wohnungen neu gebaut. 18,9 Prozent mehr als 2016, doch längst nicht genug. Um die steigende Nachfrage zu befriedigen, müssten es 20 000 neue Wohnungen pro Jahr sein, zumindest bis 2021, schätzt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Noch vor zehn Jahren, erinnert sich Jacopo Mingazzini, Vorstandschef der Accentro AG, die auf den Kauf von Häusern und die Vermietung von Wohnungen

spezialisiert ist, „wurde in einigen Stadtteilen über den Abriss von Wohnungen nachgedacht. Seitdem hat sich die Welt einmal komplett auf den Kopf gestellt.“

Das gilt auch für die Preise. Nach erheblichen Steigerungen vor allem in den zentralen Lagen Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, aber auch im westlichen Charlottenburg-Wilmersdorf rücken nun Gebiete, die über Jahre weniger beachtet wurden, in den Fokus von Mietern, Käufern und Investoren.

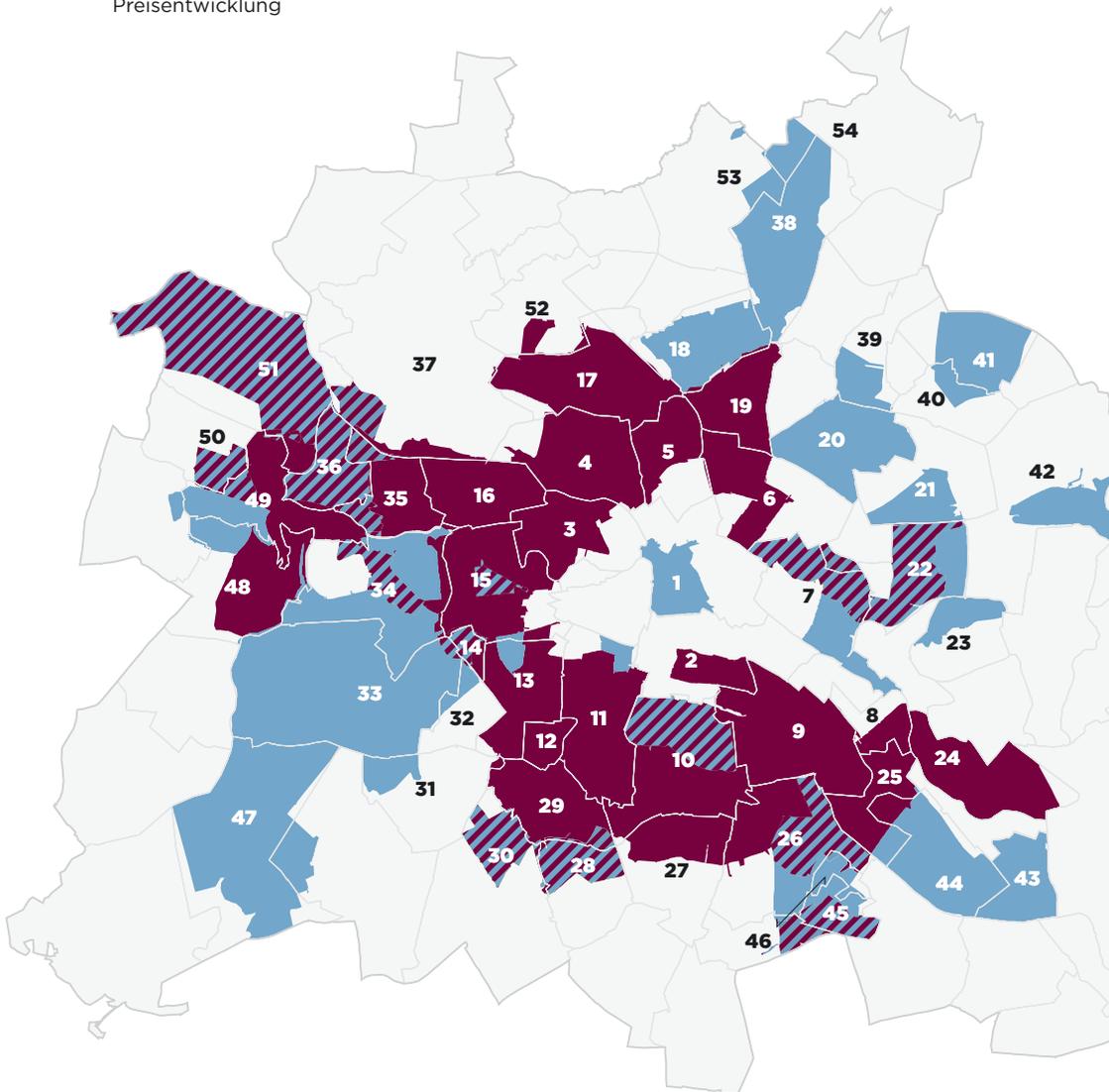
Allein entlang der Dahme finden sich mehrere große Neubaulprojekte, teilweise mit eigenem Bootssteg. Das Gebiet gehört zu Treptow-Köpenick, einem der am schnellsten wachsenden Berliner Bezirke. Nirgendwo in Berlin gibt es mehr Wasser- und Waldflächen. Blöcke mit Grün-

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Die Stadtteile

1 Mitte	■
2 Kreuzberg	■
3 Moabit	■
4 Wedding	■
5 Gesundbrunnen	■
6 Prenzlauer Berg	■
7 Friedrichshain	■ ■
8 Plänterwald	■
9 Neukölln	■
10 Tempelhof	■ ■
11 Schöneberg	■ ■
12 Friedenau	■
13 Wilmersdorf	■ ■
14 Halensee	■
15 Charlottenburg	■
16 Charlottenburg-Nord	■
17 Reinickendorf	■
18 Niederschönhausen	■
19 Pankow	■
20 Weißensee	■
21 Alt-Hohenschönh.	■
22 Lichtenberg	■ ■
23 Friedrichsfelde	■
24 Oberschöneweide	■
25 Baumschulenweg	■ ■
26 Britz	■ ■
27 Mariendorf	■
28 Lankwitz	■
29 Steglitz	■
30 Lichterfelde	■
31 Dahlem	■
32 Schmargendorf	■
33 Grunewald	■ ■
34 Westend	■ ■
35 Siemensstadt	■
36 Haselhorst	■
37 Tegel	■
38 Franz. Buchholz	■
39 Stadtrands. Malchow	■
40 Neu-Hohenschönh.	■
41 Wartenberg	■
42 Marzahn	■
43 Adlershof	■
44 Johannisthal	■ ■
45 Gropiusstadt	■ ■
46 Buckow	■ ■
47 Nikolassee	■
48 Wilhelmstadt	■ ■
49 Spandau	■ ■
50 Falkenhagener Feld	■
51 Hakenfelde	■
52 Wittenau	■
53 Blankenfelde	■
54 Buch	■

Trendviertel: Methode und Auswertung

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 angeschlossenen Geldhäuser 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.

Auswertung vdp Research wendet bei der Datenanalyse aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen Eigenheimen und Einfamilienhäusern herauszurechnen, die aufgrund von Bauqualität, Baujahr und Lage vorliegen. In diesem Jahr wurde zudem erstmals auch die räumliche Beziehung zwischen den Objekten analysiert: Berücksichtigt wurde dass benachbarte Objekte große Ähnlichkeiten aufweisen, da sie sich gegenseitig beeinflussen. Mit zunehmender räumlicher Distanz wird diese Ähnlichkeit dann geringer. Der so gewählte

statistische Ansatz ermöglicht es, Preise unabhängig von Stadtteilgrenzen zu analysieren.

Ergebnisse Zu den in der Stadtkarte eingezeichnete so genannten Trendviertel zählen all jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser in den Jahren 2015 bis 2017 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der analysierten Stadt. In der Tabelle darunter werden die fünf Trendviertel mit den höchsten Preis- und Mietsteigerungsraten des vergangenen Jahres genannt. HB

derzeithäusern sind hier ebenso zu finden wie alte Industriehallen und locker bebaute Wohngebiete, durchsetzt mit viel Grün und Schrebergärtchen. In Trepow-Köpenick befindet sich auch die Wissenschaftsstadt Adlershof mit ihren mehr als 1000 Unternehmen. Hier allein sollen in den kommenden Jahren Wohnungen für rund 2500 Menschen entstehen.

Keine Geheimtipps mehr

Auch in Spandau, lange Jahre das Schmutzkind im Westen der Stadt, mehren sich die Bauprojekte, und es wird teurer. Mit Haselhorst, Siemensstadt und Hakenfelde befinden sich gleich drei Spandauer Stadtteile in der Liste der Top-Quartiere mit überdurchschnittlichen Wertsteigerungen im letzten Jahr (siehe Grafik).

Einen echten Geheimtipp unter den Stadtteilen gibt es kaum

noch. „Ganz Berlin liegt im Trend“, meint Jakob Mähren, ein junger Immobilieninvestor aus Berlin. Auch Platz zum Bauen gibt es im Grunde genug. „Im Gegensatz zu München oder Frankfurt ist Berlin noch eine riesige Spielwiese für Bauträger und Investoren, man muss es nur zulassen“, sagt Mingazzini.

Doch mit dem Zulassen hapert es. „Nicht nur, dass der Senat landeseigene Grundstücke für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften vorhält, die meist aber gar nicht so schnell bauen können“, kritisiert Helmut Kunze, Regionsleiter Berlin beim Wohnprojektentwickler Bonava. Auch die Genehmigungsverfahren dauern laut Kunze viel zu lange.

Entsprechend groß ist die Nachfrage, wenn dann tatsächlich Wohnungen fertiggestellt werden. Wer sich heute für eine Eigentumswohnung im Quartier



Sexy Berlin: Die ganze Stadt liegt im Trend, sagen Investoren.

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
33 Grunewald	+14,4 %	5 400
49 Spandau	+14,3 %	3 000
47 Nikolassee	+14,2 %	5 400
7 Friedrichshain	+14,2 %	2 300
22 Lichtenberg	+14,1 %	2 100

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
36 Haselhorst	+16,9 %	2 500
35 Siemensstadt	+16,7 %	2 900
45 Gropiusstadt	+16,4 %	2 600
51 Hakenfelde	+16,4 %	2 500
16 Charlottenburg-Nord	+16,4 %	3 100

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
12 Friedenau	+7,8 %	11,50
13 Wilmersdorf	+7,8 %	12,40
15 Charlottenburg	+7,8 %	12,60
11 Schöneberg	+7,7 %	12,10
5 Gesundbrunnen	+7,7 %	11,90

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

52° Nord interessiert, zahlte beim Vertriebsstart 2015 noch 2850 Euro pro Quadratmeter. Heute muss man dort mindestens 4000 Euro pro Quadratmeter aufbringen.

Das ist noch immer deutlich weniger, als in den zentralen Berliner Lagen fällig werden. So baut die Buwog auch in der Europacity - in prominenter Nachbarschaft von Regierungsviertel und Hauptbahnhof. Dort muss für eine knapp 80 Quadratmeter große Wohnung inzwischen annähernd eine halbe Million Euro berappt werden - das entspricht rund 6000 Euro pro Quadratmeter. Ähnlich sieht es für Neubauprojekte in Friedrichshain aus. In unmittelbarer Nachbarschaft zur East-Side-Gallery, dort, wo Zalando sein neues Hauptquartier baut, entsteht das Upside Berlin: zwei Wohntürme, 86 Meter hoch. Auch hier müssen Käufer schon für die erste Etage knapp 6000 Euro für einen Quadratmeter bezahlen. Wem der Blick auf Spree oder Fernsehturm wichtig ist, legt das Doppelte hin.

Durchschnittlich, also über ganz Berlin hinweg, stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 15,8 Prozent. Das Preisniveau liegt nach exklusiven Recherchen von VDP Research für das Handelsblatt nun bei durchschnittlich 3400 Euro pro Quadratmeter.

Die Mieten stiegen nicht ganz so rasant. Hier ermittelte VDP Research ein Plus von immerhin 7,5 Prozent auf durchschnittlich 10,50 Euro bei neu abgeschlossenen Verträgen. Wer nicht mehr als sechs oder sieben Euro pro Quadratmeter bezahlen kann

oder will, wird höchstens noch in Marzahn-Hellersdorf oder in Spandau fündig. Und so wird es wohl weitergehen. „Ich muss Mietern die Hoffnung nehmen, dass der Mietpreisanstieg aufzuhalten ist“, sagt Immobilieninvestor Mähren. Der Trend werde nur gestoppt, wenn in erheblichem Maß Neubau entsteht. „Das, was jetzt passiert, reicht bei Weitem nicht.“

Der Berliner Immobilienunternehmer hat 2002 seine erste Wohnung gekauft und sattelte später auf Mehrfamilienhäuser um, deren Wohnungen er vermietet. Mähren sieht der Entwicklung seiner Heimatstadt geradezu fassungslos zu. Eines seiner ersten Häuser steht im damals wenig gefragten Neukölln. „Mit Sektpartys und Rostbratwurst haben wir die Leute davon überzeugt, eine Kaltmiete von sieben Euro pro Quadratmeter zu bezahlen“, erinnert sich Mähren. „Heute würden die Mieter den Sekt mitbringen, wenn sie für sieben Euro eine Wohnung bekämen.“ Mähren sieht die Stadt auf dem Weg zu einer „normalen Metropole“: Im internationalen Vergleich sei Berlin immer noch preiswert - „auch wenn die Berliner das anders sehen“.

Droht ein Preiseinbruch?

Wie schon im vergangenen Jahr sind sich Beobachter uneins, ob in der Hauptstadt eine Preiskorrektur droht. Der radikalste unter den Pessimisten ist Harald Simons, Vorstand des Forschungsinstituts Empirica. Er rechnet für Berlin mit einem Kaufpreiserückgang in den nächsten fünf Jahren in Höhe von real 25 Prozent. Vie-



Altbau in Kreuzberg:

Das einst so verschlafene Berlin verwandelt sich nach und nach in eine echte Metropole – mit entsprechend hohen Preisen.

le Anhänger hat er mit diesem Szenario nicht gefunden, im Gegenteil: „Ich habe mit ihm gewettet, dass es nicht so kommen wird“, sagt Accentro-Chef Mingazzini.

Simons' Annahme fußt auf der Analyse, dass sich die Struktur der Zuwanderung nach Berlin geändert hat. Während früher vor allem Deutsche aus anderen Teilen des Landes sowie Südeuropäer nach Berlin geströmt sind, sind es jetzt eher Menschen aus Südosteuropa. Mingazzini: „Ob der Zuzug aus diesen Regionen bald abebbt oder nicht - da kann viel drüber spekuliert werden. Daraus auf eine Preiskorrektur zu schließen halte ich für sehr gewagt.“ Der Accentro-Chef

glaubt, dass Preise und Mieten in Berlin tendenziell weiter steigen werden, wenn auch nicht so rasant wie in den Vorjahren. Alle Faktoren sprächen dafür: eine Nachfrage, die auf absehbare Zeit größer ist als das Angebot, ein günstiges Zinsumfeld, eine hohe Kaufbereitschaft.

Auch Jakob Mähren glaubt nicht an einen Preisverfall. Vor allem die klassische Dreizimmerwohnung, 80 bis 100 Quadratmeter groß, sowie die praktische Singlewohnung seien in Berlin enorm gefragt: „Die werden einem regelrecht aus der Hand gerissen, egal, ob Miet- oder Eigentumswohnung. Und diese Wohnungen werden auch in zehn Jahren mehr wert sein als heute.“

Doch Berlin ist groß: mit knapp 892 Quadratkilometern größer als München und Köln zusammen. Mähren rät deswegen dazu, nicht nur die zwölf Bezirke oder 96 Ortsteile, sondern auch das individuelle Umfeld einer Immobilie genau unter die Lupe zu nehmen. Ein Kiez könne angesagt sein, die Nachbarstraße dagegen nicht. Und in den weniger gefragten Lagen könne es durchaus zu einer Preiskorrektur kommen.

Diese Unübersichtlichkeit, gepaart mit dem generellen Preisauftrieb, hat das Geschäft für Investoren schwieriger gemacht. „Wir halten es weiterhin für sinnvoll, in Berlin zu investieren, aber es ist nicht mehr leicht, an gute Projekte zu kommen“, sagt Florian Mundt von der Deutschen Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Preise für Häuser überstiegen mittlerweile die 30-fache Jahresmiete, selbst für unsanierte Häuser aus den 1950er-Jahren außerhalb der Toplagen. „Im saturierten Westen der Stadt sind die Preise mitunter so hoch, dass es für Investoren oft kaum lohnt, dort einzusteigen“, sagt Brigitta Mühlhans von Dr. Lübke und Kelber Immobilieninvestmentberatung.

Finanziell attraktiver, auch wegen der Nähe zum hoffentlich irgendwann fertigen Berliner Flughafen, sei der Südosten Berlins. Zu dem zählt auch Trepow-Köpenick. Mühlhans: „Hier erwacht gerade alles aus seinem jahrelangen Dornröschenschlaf.“ Jottwede ist plötzlich in.

Trendviertel

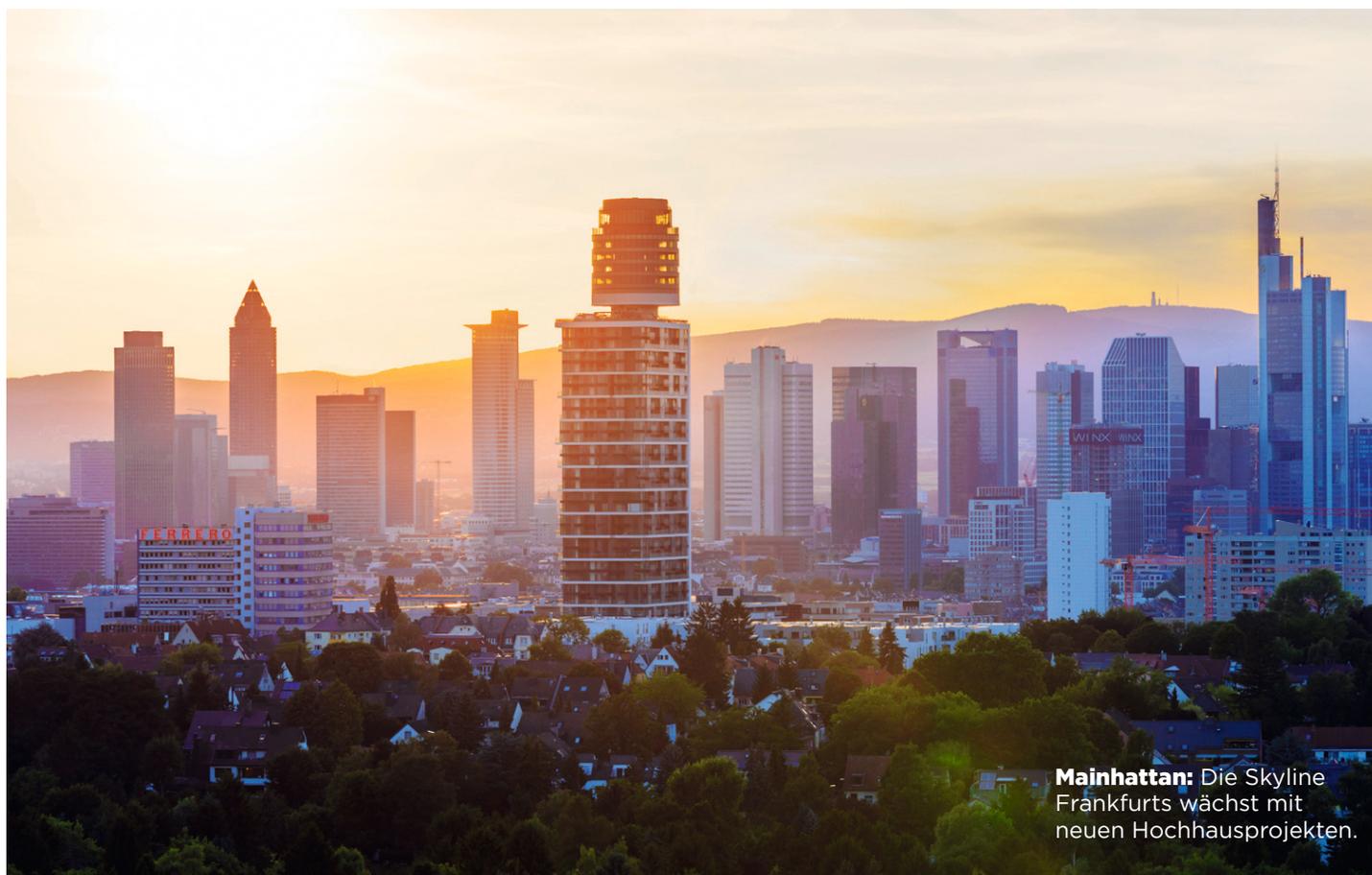


Handelsblatt-Serie

Neue Apartments auf Industrieareal:

Selbst in Randlagen wird jetzt gebaut.





Mainhattan: Die Skyline Frankfurts wächst mit neuen Hochhausprojekten.

Frankfurt

Stadt mit Wachstumsschmerzen

Die Stadt wartet weiter auf Brexit-Flüchtlinge. Doch der Wohnungsmarkt boomt auch ohne britische Banker. Offenbach gilt als Alternative.

Matthias Streit Frankfurt

Niederrad ein Trendviertel? Wer mit Frankfurtern spricht, der erntet für diese These nur unverständliches Kopfschütteln. Ausgerechnet Niederrad, die Bürostadt, ein Viertel voller grauer Gewerbebauten, gefüllt wochentags zu den Kernarbeitszeiten, verödet am Wochenende. Dass hier einmal wirkliches städtisches Leben entstehen soll – heute ist das noch schwer vorstellbar. Und doch soll es so kommen, geht es nach den Plänen von Stadt und Investoren.

Mittwoch 19 Uhr, Feierabendzeit in der Bürostadt Niederrad. Die Lyoner Straße wirkt nahezu leer gefegt. Ein paar letzte Ange-

stellte brausen in ihren Autos von den Parkplätzen der Bürohochhäuser. Fünf Minuten sind es von hier auf die Autobahn. Keine 100 Meter die Straße runter zeigen eingestützte Neubauten und eine fußballfeldgroße Baugrube, dass sich Niederrad verändern soll. Hier entsteht „Mainwald“, das aktuell größte Wohnungsprojekt in der einstigen Bürostadt. 700 Wohnungen sollen hier in Stadtwaldlage entstehen, darunter 300 sogenannte Mikroapartments. Die kleinen Wohnungen richten sich an Singles und Arbeitspendler. Die könnten künftig verstärkt aus London kommen.

Der Brexit sorgt zwei Jahre nach dem Votum der Briten für den EU Austritt nicht nur in Großbritannien für viel Unsicherheit,

sondern auch auf dem Frankfurter Immobilienmarkt. Die deutsche Finanzhauptstadt haben viele schon kurz nach dem Entscheid zum großen Brexit-Gewinner auserkoren. Doch wie viele Banker wirklich von der Themse an den Main wechseln, wie hart der Brexit ausfällt und ob er überhaupt kommt, scheint derzeit wieder offen.

Den Frankfurter Immobilienmarkt spaltet das Ereignis: Während Investoren blendende Geschäfte mit finanzstarken Insele migranten wittern, hoffen Mieter auf die kleinstmögliche Zuzugsmenge, damit die Mieten nicht noch stärker steigen.

Die Lage auf dem Frankfurt Wohnungsmarkt ist auch ohne Brexit-Zuzügler angespannt. Im

vergangenen Jahr wuchs Frankfurts Bevölkerung um 10,7 Prozent und war damit unter den sieben Metropolen in Deutschland die am schnellsten wachsende. Der Trend zeigt klar nach oben: Laut Bevölkerungsprognose der Stadt könnte die Einwohnerzahl bis 2030 schon die 800 000-Marke knacken. Aktuell leben rund 740 000 Menschen in Frankfurt.

Schon heute fehlen in der Mainmetropole rund 40 000 Wohnungen. Entsprechend eindeutig fällt der Trend bei den Miet- und Kaufpreisentwicklungen aus, die vdp Research exklusiv für das Handelsblatt ermittelt hat. Während sich Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr um 10,1 Prozent verteuert

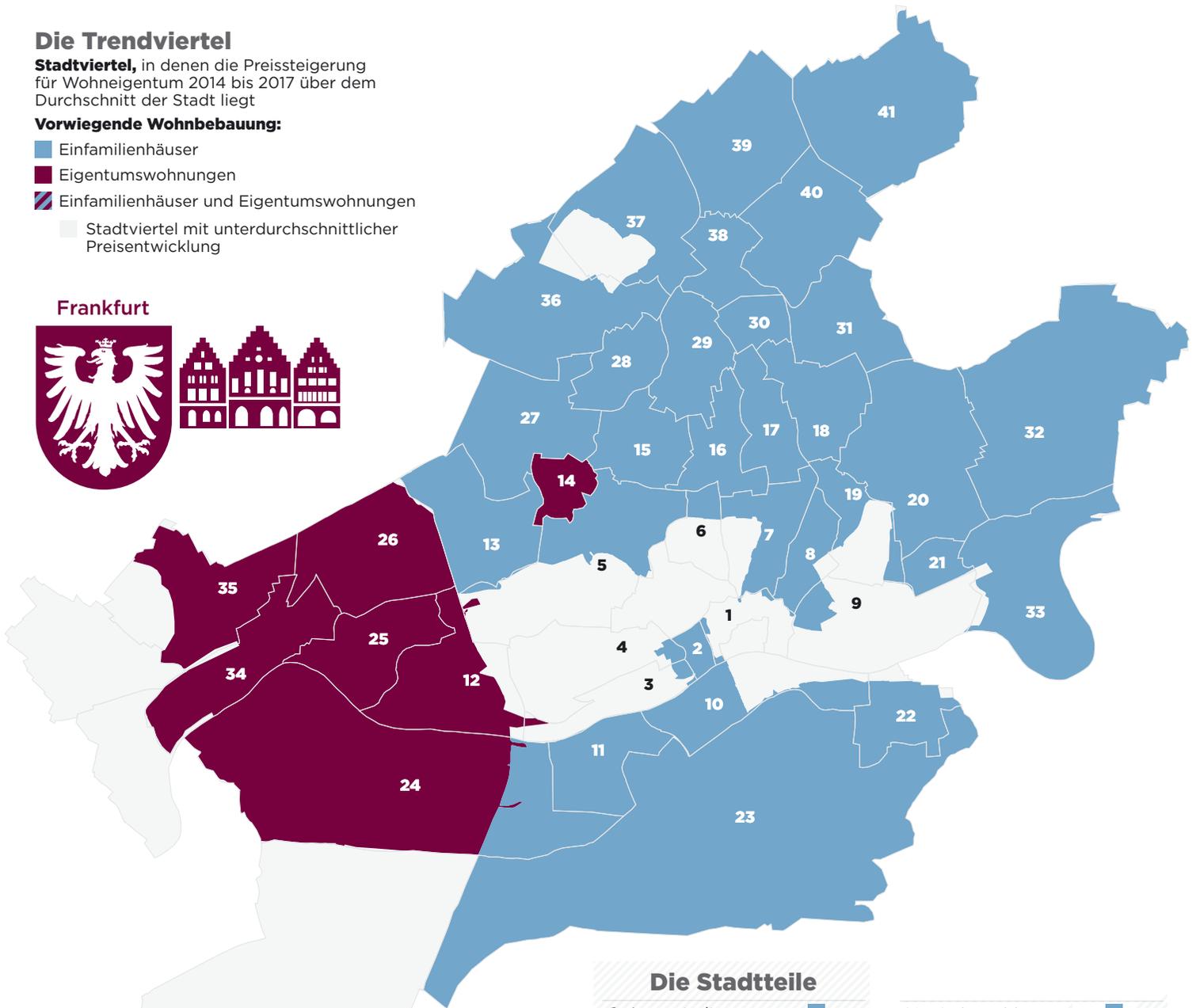
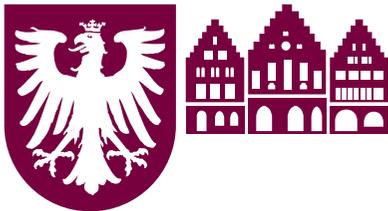
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

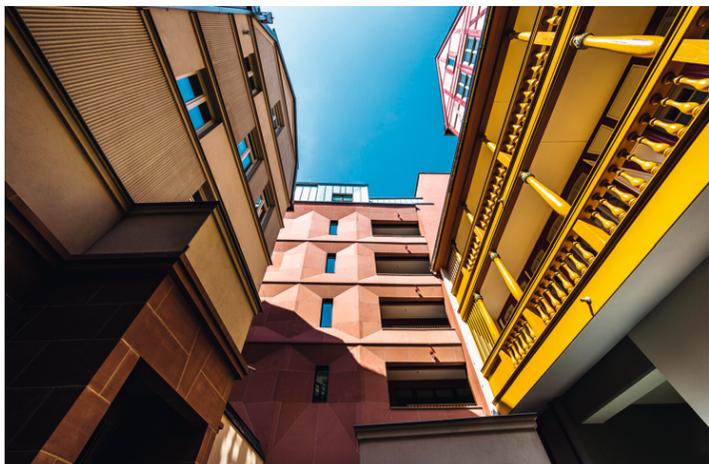
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Frankfurt



Die Stadtteile

1	Innenstadt	■
2	Bahnhofsviertel	■
3	Gutleutviertel	■ ■
4	Gallusviertel	■
5	Bockenheim	■ ■
6	Westend-Nord	■
7	Nordend-West	■
8	Nordend-Ost	■
9	Ostend	■
10	Sachsenhausen-Nord	■
11	Niederrad	■
12	Griesheim	■ ■
13	Rödelheim	■
14	Hausen	■
15	Ginnheim	■
16	Dornbusch	■
17	Eckenheim	■
18	Preungesheim	■
19	Bornheim	■
20	Seckbach	■
21	Riederwald	■
22	Oberrad	■
23	Sachsenhausen-Süd	■
24	Schwanheim	■ ■
25	Nied	■
26	Sossenheim	■
27	Praunheim	■
28	Heddernheim	■
29	Eschersheim	■
30	Frankfurter Berg	■
31	Berkersheim	■
32	Bergen-Enkheim	■
33	Fechenheim	■
34	Höchst	■
35	Unterliederbach	■
36	Niederursel	■
37	Kalbach-Riedberg	■
38	Bonames	■
39	Nieder-Eschbach	■
40	Harheim	■
41	Nieder-Erlenbach	■



Frankfurter Römer-Quartier: Warten auf London.

haben, ging es bei Eigentumswohnungen sogar um 12,6 Prozent nach oben. Im Schnitt müssen Käufer einer Eigentumswohnung 4700 Euro pro Quadratmeter zahlen. Nur München ist mit 7200 Euro noch teurer. Auch die Mieten sind im vergangenen Jahr gestiegen, der Anstieg fällt mit 5,0 Prozent jedoch deutlich moderater aus als jener bei den Kaufpreisen. Die Neuvertragsmiete beträgt im Stadtgebiet im Schnitt 13,40 Euro kalt.

Top-Quartiere im letzten Jahr
Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
25	Nied +10,4 %	3 300
34	Höchst +10,3 %	3 300
12	Griesheim +10,3 %	3 800
35	Untertulsdorf +10,2 %	3 300
26	Sossenheim +10,2 %	3 500

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
41	Nieder-Erlenbach +13,6 %	3 500
39	Nieder-Eschbach +13,6 %	3 500
40	Harheim +13,3 %	3 500
38	Bonames +13,3 %	3 400
29	Eschersheim +13,3 %	3 800

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
8	Nordend-Ost +5,2 %	15,50
7	Nordend-West +5,0 %	14,60
11	Niederrad +5,0 %	14,30
22	Oberrad +5,0 %	14,90
21	Riederwald +5,0 %	13,40

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

Ein solcher Druck auf dem Wohnungsmarkt rückt selbst Trabantenviertel wie Niederrad in den Fokus. Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerunternehmens Von Poll, erklärt, dass Niederrad durchaus Potenzial habe. „Für den Standort spricht die Nähe zum Stadtwald, die Nähe zum Stadion, die Nähe zum Flughafen, die Nähe zur Innenstadt“, sagte er. Lagetechnisch gebe es nichts auszusetzen. Den Fluglärm vielleicht, aber den gäbe es rund um den Flughafen. Für viele Frankfurter dürfte die Bürostadt Niederrad wegen ihres Images und noch lückenhafter Infrastruktur nicht die erste Wahl sein. „Bislang wird Niederrad als Wohnstandort noch nicht richtig angenommen“, sagt Ritter.

Am bevorstehenden Run der Londoner Banker zweifelt Ritter jedoch. In den ersten drei Monaten nach dem Brexit-Votum habe er einige Anfragen aus England erhalten, auch einige wenige Abschlüsse gab es. Derzeit sei die Lage eher ruhig, was auch auf die schwebenden Brexit-Verhandlungen zurückzuführen sei. „Die

Hochschule Frankfurt School of Finance reichten bis zu 20000 Bankern, die von London nach Frankfurt wechseln könnten.

Tatsächlich haben sich seit der Entscheidung der Briten rund 20 Banken und Finanzdienstleister entschieden, ihr Geschäft in Frankfurt aus oder aufzubauen. Stefan Winter, der Chef des Verbands der Auslandsbanken in Deutschland, rechnet mit 3000 bis 5000 Stellen, die so am Main entstehen könnten. Der Großteil könnte lokal besetzt werden. Gut möglich also, dass es netto keinen großen Zuwachs gibt, da zugleich deutsche Banken Personal abbauen.

Während alle über die Brexit-Folgen für die Banken reden, werden möglicherweise die Auswirkungen des Brexits auf andere Branchen übersehen. So zumindest sieht es Roland Schiff-Martini. Der Gründer der gleichnamigen Unternehmensberatung hat sich auf Unternehmensansiedlungen aus dem Ausland spezialisiert. Zu seinen Kunden gehörten schon Konzerne wie Hitachi oder die Nasdaq. „In der Debatte um die Folgen des Brexits gehen



Kommen gut bezahlte Banker, dann dürften sie erst einmal Apartments mit Concierge und anderen Services nachfragen.

Daniel Ritter

Geschäftsführer von Poll Immobilien

Nachfrage wird sich zunächst auf dem Mietermarkt zeigen. Kommen gut bezahlte Banker, dann dürften sie erst einmal Apartments mit Concierge und anderen Services nachfragen“, sagt Ritter. Erst wenn klar sei, ob die Banker länger bleiben und den Lebensmittelpunkt dauerhaft nach Frankfurt verlegen, rechnet er mit Käufen. Ähnliches berichten auch andere Frankfurter Makler: Noch schlägt der Brexit nicht als bemerkbarer Preistreiber durch.

Dabei waren doch alle so optimistisch. Frühe Schätzungen der

Branchen wie Technologie oder Pharma völlig unter. Dabei spüren wir genau von Firmen aus diesen Sektoren ein großes Interesse“, sagt Schiff-Martini. Gerade lässt er unweit des Frankfurter Flughafens ein sogenanntes „Landing Pad“ bauen, eine Mischung aus Büro und Willkommenszentrum für ausländische Unternehmen, die eine Niederlassung in Deutschland planen. Seinen Kunden will er hier Beratung vom deutschen Steuerrecht über die Wohnungsvermittlung bis zum Umgang mit Strafzetteln bieten.

Auch wenn noch nicht klar sei,

wie der Brexit ausgehe, siedelten sich schon heute einige Unternehmen an. Im vergangenen Jahr hätte seine Firma etwa 60 Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland unterstützt. „Knapp die Hälfte davon wäre im Normalfall vor dem Brexit nach Großbritannien gegangen“, berichtet der gelernte Wirtschaftsprüfer, der einst bei Arthur Andersen gearbeitet hat. Schiff-Martini sieht großes Potenzial: Mehr als 5500 amerikanische Unternehmen unterhielten ihre Europa-Zentrale in Großbritannien. Einige davon, so hofft er, dürften diese nach Kontinentaleuropa verlagern – und auch Frankfurt und sein Wohnungsmarkt würden profitieren.

Allzu große Renditen sollten Käufer auf dem Frankfurt Immobilienmarkt vorerst aber nicht erwarten, bremst David Schmitt, geschäftsführender Gesellschafter vom Maklerbüro Engel und

Frankfurter Innenstadt:

Bankenmetropole, ganz beschaulich.

Völkers in Frankfurt, die Hoffnungen. „Renditen von fünf Prozent oder mehr sind in den begehrten Frankfurter Lagen schon lange nicht mehr realistisch“, sagt Schmitt. Das stehe bei seinen Kunden in Zeiten des Niedrigzins aber nicht mehr unbedingt im Fokus: „Oft geht es schlicht um Werterhaltung des Vermögens.“

An den begehrtesten Lagen habe sich in den vergangenen Jahren nichts geändert: Westend, Nordend und Diplomatenviertel. „Dort könnten wir manche Wohnungen 200-mal verkaufen“, beschreibt Schmitt den Andrang. Ritter von Von Poll zählt zudem das Holzhausenviertel zu den gefragtesten Lagen. Angrenzende Gebiete wie Dornbusch, Eckenheim oder Bornheim könnten sich künftig gut entwickeln, vermutet er.

Wie schnell die zentralen Lagen weggehen, weiß auch Ralf Werner, Niederlassungsleiter des Projektentwicklers Instone in Frankfurt. Gerade baut das Unternehmen auf dem Gelände des



mauritus images

Riedberg: Neuer Stadtteil im Norden für mehr als 12500 Menschen.

ehemaligen Marienkrankenhauses im Nordend 181 Eigentumswohnungen und 55 Mietwohnungen. 15 preisreduzierte Wohnungen bietet das Unternehmen für 4500 Euro pro Quadratmeter an, der Rest beginnt bei 7000 Euro. „Allein 6000 Interessenten haben wir für die Eigentumswohnungen schon bekommen, bevor wir überhaupt Werbung für das Projekt gemacht haben. Gerade für die preisreduzierten Wohnungen ist der Ansturm enorm“, sagt Werner. Vor zwei Wochen hat schließlich der Vertrieb begonnen. 35 Wohnungen sind bereits reserviert. 2021 soll das Projekt fertig sein.

Instone baut an mehreren Stellen in Frankfurt. Gemeinsam mit der ABG Frankfurt Holding, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, sollen ebenfalls im Nordend die „Günthersburghöfe“ mit insgesamt 1300 Wohnungen entstehen, je zur Hälfte als Eigentums- und Mietwohnungen. Auf 30 Prozent der Baufläche sollen geförderte Wohnformen entwickelt werden. Baubeginn ist frühestens 2020. Im Stadtteil Bockenheim plant Instone gemeinsam mit der Nassauischen Heimstätte, an der die Stadt Frankfurt beteiligt ist, auf einem ehemaligen Siemens-Areal den Bau von bis zu 2500 Wohnungen.

Um den zusätzlichen Wohnraumbedarf der kommenden Jahre zu decken, den die Stadtplaner auch ohne Brexit kommen sehen, plant Frankfurt Großes: Am nordwestlichen Stadtrand soll auf beiden Seiten der Autobahn 5 ein neuer Stadtteil mit bis zu 12000 Wohnungen für 25000 bis 30000 Menschen entstehen. Das Projekt hat noch nicht einmal begonnen, da bläst dem Frankfurter Pla-

nungsdezernenten Mike Josef (SPD) schon Gegenwind entgegen: Bürgerinitiativen fürchten, dass das neue Quartier die Frischluftzufuhr für die Innenstadt kappt. Den angrenzenden Gemeinden Steinbach und Niederursel missfällt, dass Frankfurt näher an sie heranrückt. „Wir können aber wirtschaftliches Wachstum nicht ohne neue Wohnungen diskutieren“, appelliert Josef.

Unterstützung bekommt er von Sven Carstensen, dem Frankfurter Niederlassungsleiter der Immobilienanalysefirma Bulwiengesa. „Die gute wirtschaftliche Entwicklung von Frankfurt zieht Menschen an. Frankfurt allein wird den zukünftigen Bedarf nicht decken können. Ohne eine stärkere überregionale Zusammenarbeit wird es nicht gelingen, den Wohnraumangel zu beheben“, sagt Carstensen.

Positiv sieht Carstensen auch die Entwicklungen in Niederrad. Laut der Standortinitiative Neues Niederrad sollen in der bisherigen „Bürostadt Niederrad“ 5000 Wohnungen für 10000 Menschen entstehen. „Die Aussicht, dass Niederrad sein Gesicht ändert, ist ja keine schlechte. Dennoch sei auch wegen der vielen Mikroapartments nicht auszuschließen, dass das Quartier eine reine Schlafstadt wird.“

Bis Niederrad so richtig trendy ist, dürfte es noch eine Weile dauern. Die Stadt Frankfurt bemüht sich jedenfalls nach Kräften, Niederrad ein neues Image zu verpassen – angefangen mit einem neuen Namen. Das Areal der Bürostadt soll künftig „Lyoner Quartier“ heißen, angelehnt sowohl an die Lyoner Straße, die durch das Viertel verläuft, als auch an die Frankfurter Partnerstadt Lyon.



© metropoli IMAGES / Alexander Ellender, picture alliance/ASSOCIATED PRESS

Mainz/Wiesbaden

Die Aufholjagd

Mainz und Wiesbaden könnten in Stadtbild und Bausubstanz kaum unterschiedlicher sein. Doch bei den Immobilienpreisen gleichen sie sich immer stärker an.



Skyline von Mainz: Zwei ungleiche Schwestern, nur durch einen Fluss getrennt.

Matthias Streit
Mainz, Wiesbaden

Mainz und Wiesbaden, das ist wie Köln und Düsseldorf. Ganz egal, dass die beiden Städte nur der Rhein trennt: Ein Mainzer würde nie nach Wiesbaden ziehen, ein Wiesbadener ganz sicher nicht nach Mainz. Was für Einheimische feststeht, muss für Außenstehende aber nicht gelten. Lutz Wiemer geht sowohl nach Mainz als auch nach Wiesbaden, oder konkret: seine Firma. Wiemer ist stellvertretender Vorsitzender der HanseMerkur Grundvermögen (HMG), der für Immobilieninvestments zuständigen Tochter der gleichnamigen Versicherung. 2017 schlug HanseMerkur auf beiden Seiten des Rheins zu. „Wir kaufen da, wo wir Stabilität, Wachstum und Chancen sehen - und die gibt es sowohl in Mainz als auch Wiesbaden“, begründet Wiemer den Schritt.

Dass Mainz und Wiesbaden als ein Ballungsraum betrachtet werden, daran müssen sich die Bewohner erst noch gewöhnen. Auf dem Immobilienmarkt aber zeigt

sich ein deutlicher Trend: Die einst Ungleichen werden immer gleicher. Beim Preisniveau holt Mainz auf.

Die offenkundigen Unterschiede der Wohnungsmärkte sind nicht zu verleugnen: Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden ist von vielen gut erhaltenen Gründerzeithäusern und Altbauten geprägt. Mainz, das im Krieg stark zerstört wurde, von eher pragmatischen Bauten der 1950er und 1960er-Jahre. Doch das Bild wandelt sich. „Wiesbaden war schon immer schön, und Mainz ist in den vergangenen Jahren immer attraktiver geworden“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter der Maklerfirma Von Poll.

Dennoch bleibt Wiesbaden einstweilen der Spitzenreiter, wenn es um die Preise geht: 3500 Euro mussten Käufer einer Eigentumswohnung im Schnitt 2017 berappen, in Mainz waren es nur 3100 Euro. Betrag der Preisvorsprung Wiesbadens 2015 noch 15 Prozent, sind es heute weniger als 13 Prozent. Hinzu kommt, dass beide Städte gleichermaßen vom Zuzug aus dem nahen Frankfurt profitieren, erklärt Sven Carsten-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Wiesbaden		Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
16	Kostheim	+6,9%	3 300	
10	Rambach	+6,6%	4 900	
9	Sonnenberg	+6,6%	4 900	
8	Nordost	+6,6%	4 100	
7	Westend, Bleichstraße	+6,6%	3 600	
		Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
15	Delkenheim	+8,1%	2 900	
13	Igstadt	+8,0%	2 900	
14	Nordenstadt	+8,0%	2 900	
21	Auringen	+7,9%	3 000	
23	Breckenheim	+7,9%	3 000	
		Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
16	Kostheim	+3,4%	10,60	
10	Rambach	+3,3%	11,10	
7	Westend, Bleichstraße	+3,3%	10,50	
6	Rheingauviertel	+3,3%	10,50	
3	Erbenheim	+3,3%	10,40	

Mainz		Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
19	Alt-Laubenheim	+7,7%	2 900	
12	Großberg/Weberstr.	+7,7%	2 900	
14	Hechenb./Hechts. Höh.	+7,7%	2 900	
4	Berliner Viertel	+7,7%	3 900	
3	Viktorstift	+7,7%	3 900	
		Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
17	Am alten Friedhof	+7,8%	2 500	
24	Finthen-Nord	+7,7%	2 600	
23	Alt-Finthen	+7,6%	2 700	
22	Finthen-West	+7,6%	2 700	
6	Phillipschanze	+7,6%	3 200	
		Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
1	Goldgrube	+3,9%	12,40	
9	Klinikviertel	+3,8%	11,90	
23	Alt-Finthen	+3,8%	9,60	
22	Finthen-West	+3,8%	9,60	
4	Berliner Viertel	+3,8%	11,10	

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

HANDELSBLATT

Quelle: VDP Research

sen, Frankfurter Niederlassungsleiter der Immobilienanalysefirma Bulwiengesa. Die beiden Landeshauptstädte wappnen sich mit großen Neubauprojekten für die Zukunft. In Mainz entsteht in der Neustadt am Zollhafen ein Quartier auf 30 Hektar, das in 1400 Wohnungen einmal 2500

Einwohner beherbergen soll. Zudem soll hier Platz für 4000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die ersten Gebäude stehen schon. Doch bis das Areal komplett erschlossen ist, werden noch Jahre vergehen. Vor wenigen Wochen wurde allerdings schon die Marina eröffnet. „Man fühlt sich dort



Oldenburgisches Staatstheater: Die Einwohnerzahl der einstigen Residenzstadt steigt weiter an.

Oldenburg

Höhenflug an der Hunte

Eine solvente Mittelschicht treibt Mieten und Kaufpreise.

Reiner Reichel Oldenburg

Eine eigene kleine Wohnung kann sich Azubi Johannes Hermann nicht leisten: Denn die für Oldenburger Verhältnisse rasant gestiegenen Mieten schmälern das Haushaltsbudget gewaltig. Deshalb teilt er sich eine Vier-Zimmer-Wohnung mit drei Freunden, Warmmiete 1500 Euro im Monat. Im 50 Kilometer entfernten Bremen seien vergleichbare Wohnungen billiger, meint Hermann. Denn das Wohnungsangebot in seiner Heimatstadt Oldenburg sei doch sehr auf die Mittelschicht ausgelegt. Kein Wunder: Die Stadt am Flüsschen Hunte ist ein Verwaltungs- und Gerichtszentrum. Beamtenhaushalte haben gute, sichere Einkommen. Die zahlreichen Anwälte verfügen ebenso über hohe Kaufkraft.

So kommt es, dass in der ehemaligen Residenzstadt für Neubauwohnungen in guten Lagen Quadratmeterpreise von 4000 Euro gezahlt werden. Die Monatsmieten für solche Wohnungen liegen dann bei zwölf Euro pro Quadratmeter - unter neun Euro

geht beim Neubau nichts.

So preisgünstig würden Münchener und Hamburger zwar überaus gerne wohnen. Doch Preissprünge zwischen sechs und sieben Prozent für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen binnen eines Jahres (siehe Tabelle) und Wohnungsmangel sind Phänomene, die die Oldenburger viele Jahre lang nicht kannten. Cord Grasse, Geschäftsführer des Maklerhauses Fritz Wübbenhorst, stellt zwar fest, dass die Geschäfte nicht mehr ganz so flott abgewickelt werden wie vor einem Jahr. Aber von einer Umkehr des Preistrends will er nichts wissen. Vielmehr stellt er fest, dass viele Familien es längst aufgegeben haben, Eigentum zu suchen: Das derzeitige Kaufpreisniveau übersteigt inzwischen ganz einfach ihre finanziellen Möglichkeiten.

Umgekehrt dürften hektische Metropolenbewohner staunen, wie stressfrei das Leben in Oldenburg verläuft. Keine Verkehrsstaus, Seitenstraßen sind so wenig befahren, dass das Unkraut aus den Fugen des Kopfsteinpflasters sprießt. Und auf den Straßen ist so viel Platz, dass die Fahrrad-

wege breiter als die Bürgersteige sind: Fahrradfahrer dürfen links und rechts der Straße völlig legal in beide Richtungen fahren. Und

wo warten Fahrradfahrer an kombinierten Fahrrad-Fußgänger-Ampeln bei Rot, auch wenn weit und breit kein Auto zu sehen und zu hören ist? In Oldenburg ist das so.

Dort läuft man keine zehn Minuten von der Fußgängerzone in Stadtteile mit Gründerzeitvillen, wie etwa Dobben und Gerichtsviertel. Es sind die teuersten Quartiere der Stadt, die verwaltungstechnisch in neun Bezirke gegliedert ist. Verkauft werden die alten Villen selten. Und wenn doch, dann für gut und gerne eine Million Euro, weiß Experte Grasse.

Zwangsläufig hoch hinaus

Oldenburgs Bevölkerungszahlen wachsen - in der Folge wird es eng auf dem Wohnungsmarkt. Das war zwar schon einmal schlimmer, doch daran können sich nur die älteren Oldenburger erinnern. Sie erlebten, wie die weitgehend unversehrte Stadt mit ihren damals 80 000 Einwohnern nach dem Krieg 30 000 Flüchtlinge aufnahm. Das zweite einschneidende Ereignis in der Nachkriegszeit war die Gründung der Universität 1973.

In den Folgejahren kamen Studenten, Soldaten verließen die einst zweitgrößte Garnisonsstadt Deutschlands. Ohne die heute 15 000 Studierenden hätte die Stadt nie einen solchen Wachs-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
1	Stadtbezirk 1	+6,9% 2 400
7	Stadtbezirk 9	+6,8% 2 100
2	Stadtbezirk 2	+6,7% 2 300

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
5	Stadtbezirk 6	+6,3% 2 700
4	Stadtbezirk 5	+6,2% 2 900
3	Stadtbezirk 3	+6,2% 2 900

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
4	Stadtbezirk 5	+3,1% 8,80
3	Stadtbezirk 3	+3,1% 8,70
5	Stadtbezirk 6	+3,1% 8,50

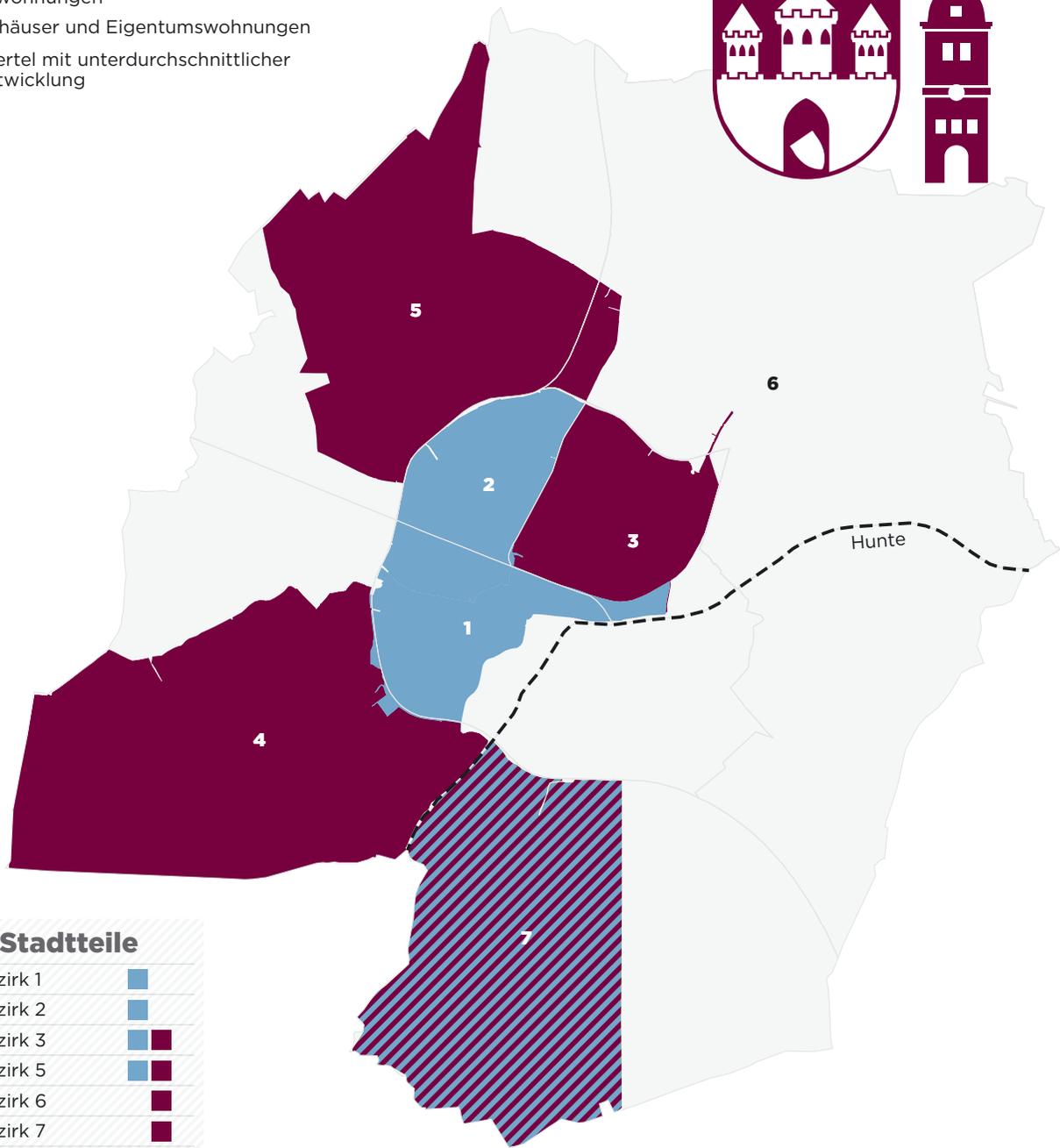
*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
HANDELSBLATT Quelle: VDP Research

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Die Stadtteile	
1	Stadtbezirk 1 ■
2	Stadtbezirk 2 ■
3	Stadtbezirk 3 ■
4	Stadtbezirk 5 ■
5	Stadtbezirk 6 ■
6	Stadtbezirk 7 ■
7	Stadtbezirk 9 ■

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research

tumsschub erlebt, heißt es im Rathaus. Oldenburg lebt aber auch davon, dass sich Menschen aus dem weniger attraktiven Umland in der Stadt niederlassen, weil sie dort Arbeitsplätze und Einkaufsmöglichkeiten finden.

Als Jürgen Krogmann 2014 zum Oberbürgermeister gewählt wurde, stellte er die Wohnungspolitik in den Vordergrund. 3000 bis 5000 Wohnungen fehlten,

schätzte er damals - gut 3700 wurden gebaut. Doch er weiß, dass dies zu wenige sind. Denn in derselben Zeit stieg die Einwohnerzahl von 161000 auf 168000, und bis zum Jahr 2030 sollen es sogar 180000 werden. Nachverdichten, auch durch höhere Wohnhäuser, heißt die Lösung.

Aber wie soll er das seinen Oldenburgern erklären, von denen Makler Grasse sagt, dass für sie

„alles über zweieinhalb Stockwerke ein Hochhaus ist“? An vier, fünf, sogar bis zu acht Etagen hohe Mehrfamilienhäuser am alten Stadthafen werden sich die Oldenburger gewöhnen müssen. Die bringen 350 zusätzliche Wohnungen. Doch sie werden nicht reichen. Neben der einstigen Donnerschwee-Kaserne, wo 370 Wohnungen entstanden, hat die Stadt ein weiteres Ex-Militärge-

lände in der Hinterhand. Auf einem früheren Fliegerhorst werden 1000 Wohnungen errichtet.

Bis zum Einzug wird es noch dauern, erst im September werden die ersten Grundstücke verkauft. Doch ohne die Entwicklung dieses Geländes würde der Wohnraummangel noch größer und Wohnungen für Oldenburger wie Azubi Hermann noch teurer.

Dresden

Magnet im Osten

Die sächsische Metropole lockt nicht nur Investoren an.

Reiner Reichel Dresden

April 1992: Bernd Pöschl hat gerade sein Diplom als Bauingenieur abgelegt und geht für eine schwäbische Baufirma nach Dresden. Vier Jahre später sagt er sich: „Was ich als Angestellter kann, das schaffe ich auch auf eigene Rechnung“, und macht sich mit der auf Altbausanierung spezialisierten Pöschl Wohnbaugesellschaft selbstständig.

Seitdem erlebt er die Höhen und Tiefen des Dresdener Woh-

nungsmarkts. Als er ankam, war die Bausubstanz katastrophal: Gründerzeithäuser, bei denen innen und außen der Putz bröckelte, mit Kohleöfen beheizt und ohne Bäder, dafür mit Toiletten auf halber Treppe. Mit dem Geld westdeutscher Investoren sanierte Pöschl die alten Gebäude und musste bald erleben, wie Dresdener in den Westen umsiedelten und Westdeutsche - angestachelt durch Sonderabschreibungen - ein Überangebot an Wohnungen schufen. Die Monatsmieten pro Quadratmeter krachten binnen zwei Jahren von elf auf fünf bis

sechs D-Mark herunter. Verluste und Notverkäufe vertrieben die Investoren.

Zur Jahrtausendwende lebten 450 000 Menschen in Dresden, 60 000 Wohnungen standen leer. Heute zählt die Stadt zu den sogenannten Schwarmstädten und steuert auf 560 000 Einwohner zu. Nun herrscht Wohnungsmangel. Die Zahl der Dresden-Fans wächst und wächst: „Wir erwarten in diesem und den nächsten drei Jahren jeweils ein Einwohnerwachstum um 3 000 Menschen. Danach schwächt sich der Zuzug ab“, sagt Baubürgermeister Raoul Schmidt-Lamontain (Bündnis 90/Grüne). Vor allem junge Menschen kommen.

Neue Wohnungen entstehen zurzeit noch überwiegend im Hochpreissegment, was für Dresden 2017 Kaufpreise von rund 3 300 Euro und Monatsmieten von mehr als zehn Euro pro Quadratmeter bedeutete. Miet- und Preiswachstum begleiten die Dresdener auch weiterhin. Thomas Stein, Direktor Bauen & Immobilien der Ostsächsischen Sparkasse, sieht 2018 die Preise für Neubauwohnungen um 15 bis 20 Prozent steigen, „vor allem getrieben durch stetig steigende Baukosten“. Im nächsten Jahr sollen die Preiserhöhungen mit fünf bis zehn Prozent dann moderater ausfallen. Mieter müssen in beiden Jahren mit drei bis fünf Prozent höheren Wohnkosten rechnen.

Schmidt-Lamontain ist bewusst, dass Dresden preiswerte Wohnungen, insbesondere kleine und sehr große, benötigt. Um sie zu bekommen, dreht die Stadt wohnungspolitisch das Rad zurück. 2006 verkaufte sie ihre Wohnungsgesellschaft. Nun hat sie als Nachfolgerin Wohnen in Dresden - WiD gegründet, um wieder Einfluss auf den Markt nehmen zu können. Aufgrund des Eigenbedarfs für die kommunale Wohnungsgesellschaft würden kaum noch städtische Grundstücke für Geschosswohnungs-

Die Stadtteile

1	Innere Altstadt	■
2	Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West	■
3	Innere Neustadt	■
4	Striesen-West	■
5	Striesen-Süd	■
6	Seevorstadt-Ost	■
7	Südvorstadt-Ost	■
8	Südvorstadt-West	■
9	Friedrichstadt	■
10	Leipziger Vorstadt	■
11	Äußere Neustadt	■
12	Radeberger Vorstadt	■
13	Blasewitz	■
14	Striesen-Ost	■
15	Gruna	■
16	Strehlen	■
17	Räcknitz/Zschernitz	■
18	Plauen	■
19	Pieschen-Süd	■
20	Pieschen-Nord/Trachenberge	■
21	Albertstadt	■
22	Wachwitz	■
23	Tolkewitz/Seidnitz N.	■
24	Seidnitz/Dobritz	■
25	Reick	■
26	Prohlis-Nord	■
27	Leubnitz-Neuostra	■
28	Kleinpestitz/Mockritz	■
29	Coschütz/Gittersee	■
30	Naußlitz	■
31	Gorbitz-Süd	■
32	Gorbitz-Ost	■
33	Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz	■
34	Hellerberge	■
35	Loschwitz	■
36	Laubegast	■
37	Leuben	■
38	Prohlis-Süd	■
39	Lockwitz	■

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
14 Striesen-Ost	+6,0% 2 700
4 Striesen-West	+6,0% 1 500
15 Gruna	+5,8% 2 800
5 Striesen-Süd	+5,8% 2 200
29 Coschütz/Gittersee	+5,7% 2 400

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
27 Leubnitz-Neuostra	+4,9% 1 800
16 Strehlen	+4,8% 2 100
10 Leipziger Vorstadt	+4,7% 2 400
28 Kleinpestitz/Mockritz	+4,7% 2 200
17 Räcknitz/Zschernitz	+4,7% 2 200

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
3 Innere Neustadt	+3,1% 8,60
4 Striesen-West	+3,1% 7,90
6 Seevorstadt-Ost	+3,0% 8,10
14 Striesen-Ost	+3,0% 8,00
5 Striesen-Süd	+3,0% 7,80

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

bau an Dritte veräußert, teilt die Stadt mit.

Bauträger beobachten diese Entwicklung mit Skepsis. In den zurückliegenden fünf bis sechs Jahren sei der Markt für Bauland praktisch leergekauft worden, sagt Pöschl. Das möchte die Stadt so nicht bestätigen. Sie räumt allerdings ein, dass günstige Grundstücke auf dem Markt selten geworden sind. Bei dem aktuellen Bevölkerungswachstum sollten die Baulandreserven bis zum Jahr 2030 ausreichen.

Genießen in Striesen

In großem Stil neu gebaut wird in Pieschen und Mickten rechts der Elbe, Stadtteile, die „dynamisch wachsen und neues Publikum anziehen“, beobachtet Sparkas-

sen-Experte Stein. Um als Trendviertel mit überdurchschnittlich steigenden Preisen und Mieten aufzufallen, ist der Aufschwung in Pieschen noch zu frisch. Anders sieht es im alten Stadtteil Striesen links der Elbe mit sowohl Gründerzeitbauten als auch Einfamilienhäusern aus. Viele Menschen folgten wohl dem Dresdener Spruch: „Willst du das Leben genießen, nimm dein Bett und zieh nach Striesen.“ Das führte nach Zahlen von vdp Research zu überdurchschnittlich steigenden Eigenheimpreisen (s. Grafik).

Sanierer Pöschl beschleicht angesichts der Steigerungsraten bei Preisen und Mieten Unbehagen. Er ist überzeugt, dass der Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt eine Konsolidierungsphase

braucht. Diejenigen, die sich die für Dresdener Verhältnisse hohen Mieten und Preise leisten könnten, hätten ihre Wohnungen bereits bezogen. Bei zehn bis elf Euro Monatsmiete pro Quadratmeter sei die Grenze nach oben erreicht.

Bei ihm läuft gerade die zweite Kaufwelle. Viele der ursprünglichen Investoren wollen nach 20 Jahren verkaufen und mit den Gewinnen ihre Rente aufbessern. Auch die neuen Investoren hoffen auf weitere Wertsteigerungen - und geben sich daher mit anfänglichen Mietrenditen von 3,5 Prozent zufrieden.



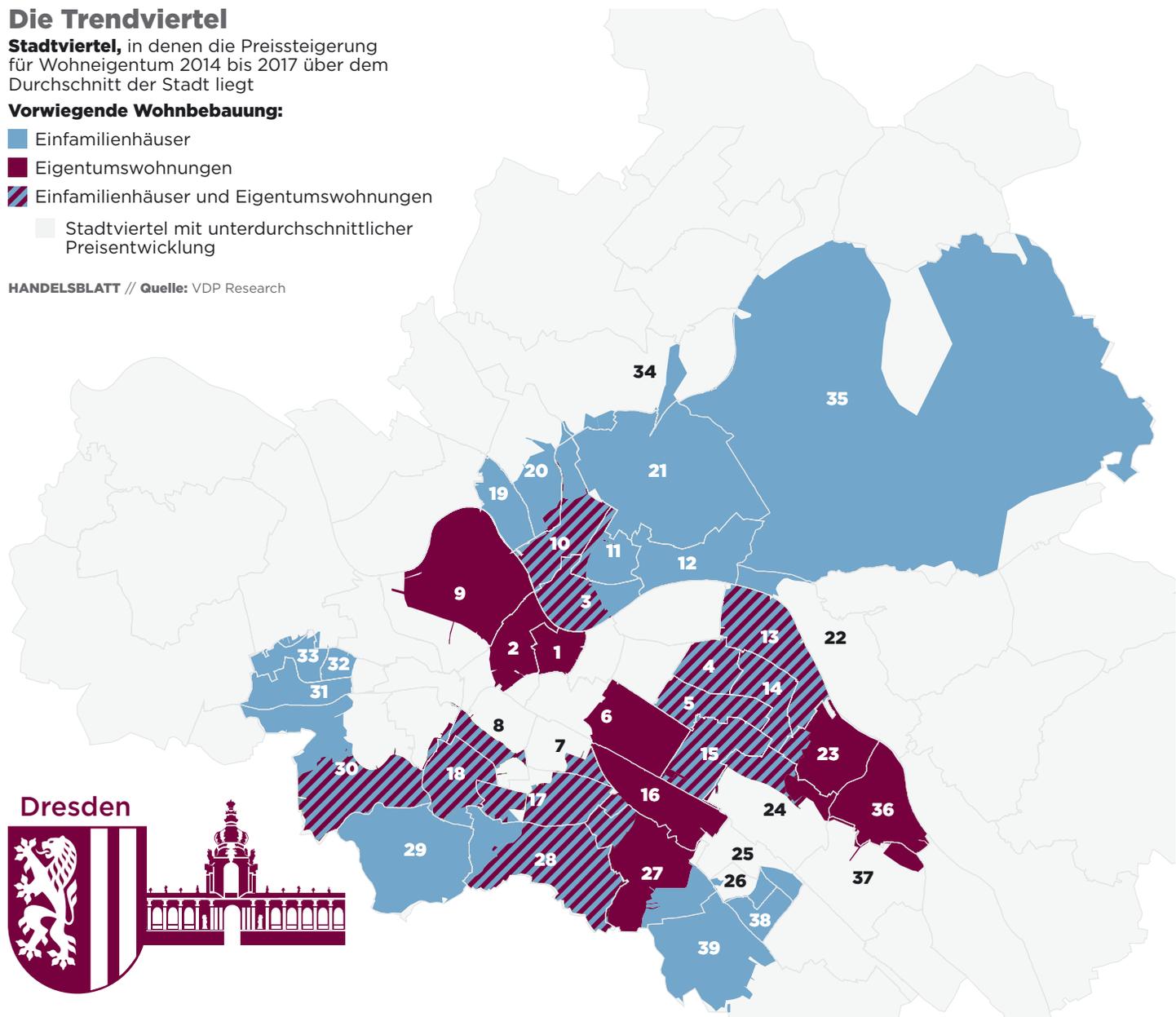
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research



Düsseldorf

Noch mehr Platz für Neubauten

In der Rhein-Metropole wird immer dichter gebaut – zum Ärger der Einwohner.



Düsseldorfer Medienhafen: Nach den Büros kommen nun die Luxuswohnungen

Reiner Reichel Düsseldorf

Ob Düsseldorfs Oberbürgermeister Thomas Geisel als Kind auch davon geträumt hat, später einmal Bagger zu fahren? Vor zwei Wochen jedenfalls hatte er Gelegenheit dazu: Der Wohnungsprojektentwickler Catella hatte zum „Abrisstag“ auf das ehemalige Post-Gelände hinter dem Hauptbahnhof geladen. Geisel setzte, wenn auch zaghaft, die gewaltigen Zangen eines Abrissbaggers in Gang und riss Wände ein. Zuschauer unterstützten den grinsenden Oberbürgermeister durch beherzte Schläge mit ausgeliehenen Vorschlagshämmern.

Die Abrissaktion war der Start

für das eine halbe Milliarde Euro teure Projekt „Grand Central“. Wo die Post früher Pakete und Briefe sortierte, wird Catella ab Anfang nächsten Jahres 1061 Wohnungen bauen. Wenn alles gut läuft, werden dort 2020 die ersten Umzugswagen vorfahren. Gebaut wird gemäß dem „Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“. Darin legt die Stadt fest, dass mindestens 20 Prozent der Wohnungen streng preisgebunden als Sozialwohnungen errichtet werden müssen.

Weitere 20 Prozent sind dem sogenannten preisgedämpften Wohnungsmarkt zuzuordnen. Diese Wohnungen sind für Menschen gedacht, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenze für Sozialwohnun-

gen um bis zu 60 Prozent übersteigt. Die nach dem Baupreisindex jährlich angepasste Miete für solche Wohnungen bewegt sich auf zehn Euro pro Quadratmeter zu.

Düsseldorf braucht dringend zusätzlichen Wohnraum, denn die Einwohnerzahl wächst von Jahr zu Jahr. Aktuell leben nach Angaben der Stadt 639 500 Menschen in der NRW-Landeshauptstadt. Die Verwaltung geht davon aus, dass es Anfang 2023 rund 652 700 und fünf Jahre später nochmals knapp 5000 mehr sein werden. Schon jetzt registrieren Stadtplaner, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt, „insbesondere im unteren und mittleren Segment“. 4500 registrierte Haushalte suchen

derzeit eine Sozialwohnung. Der tatsächliche Bedarf dürfte wesentlich höher sein, weiß das Planungsamt.

Vor Jahren forderte Makler Wulff Aengevelt, Wohnungen zu bauen, statt Rüben anzubauen. Immerhin steht auf der Agenda von Planungsdezernentin Cornelia Zuschke inzwischen die „Bebaubarkeit der jetzt landwirtschaftlichen Flächen in Hamm“. Doch wann Bagger in dem am Rhein gelegenen Stadtteil Fundamente ausgraben werden, ist noch nicht absehbar. Dass Grünflächen zur Bebauung freigegeben werden, wird eine Ausnahme bleiben. So bleibt Projektentwicklern in Düsseldorf vorerst nichts anderes übrig, als abzureißen, neu zu bauen und dabei nachzu-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
37	Garath +8,6%	3 700
36	Urdenbach +8,6%	3 700
30	Hassels +8,6%	3 500
29	Unterbach +8,6%	3 500
19	Eller +8,6%	3 400

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
31	Reisholz +8,4%	2 900
9	Oberbilk +8,3%	3 100
32	Holthausen +8,3%	2 800
33	Itter +8,3%	2 700
30	Hassels +8,2%	2 800

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
2	Friedrichstadt +6,1%	11,00
3	Unterbilk +5,9%	12,10
21	Flehe +5,9%	10,60
9	Oberbilk +5,9%	10,00
20	Wersten +5,9%	9,80

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

nung. Am vergangenen Sonntag bekam Chefplanerin Zuschke den Unmut zu spüren. 400 Bewohner des „Paulsmühlen-Quartiers“ demonstrierten gegen den Bau von noch mehr Wohnungen in ihrem Viertel. Der Hintergrund: Fabrikanlagen wurden abgerissen, ein Berufskolleg wurde gebaut, und nun sollen - glaubt man den Demonstranten - mehr Wohnungen errichtet werden als ursprünglich angekündigt. Die Anwohner fürchten einen Verkehrskollaps, wenn sich die Zahl der Wohnungen im Viertel nach Fertigstellung aller angekündigten Bauvorhaben auf 3000 verdoppelt. „Wir lassen uns aber trotzdem nicht entmutigen“, sagt Planerin Zuschke und verspricht, öffentliche und private Belange gerecht abzuwägen.

Denn fest steht: Es muss weitergebaut werden in Düsseldorf. Sein Ziel von 3000 Baugenehmigungen pro Jahr hat Oberbürgermeister Geisel erreicht. Doch tatsächlich gebaut wurden im Schnitt der vergangenen fünf Jahre nur jeweils 1700 Wohnungen. Was nichts Ungewöhnliches ist: Quer durchs Land werden weniger Wohnungen fertiggestellt als genehmigt.

Um die Lücke zu schließen, ergreift die NRW-Landeshauptstadt außergewöhnliche Maßnahmen: Vor sechs Jahren wurde eine Schule umgesiedelt, und die alten Klassenräume wurden abgerissen. Deshalb kann Strabag Real Estate im Stadtteil Derendorf in

der Nähe des Kennedydamms, der Hauptverkehrsachse zum Flughafen, 186 Wohnungen bauen. Sie werden aktuell unter dem Namen „La Vie“ vermarktet. Weil der Bau eines Teils der Wohnungen gefördert ist, liegen die Monatsmieten weit auseinander: Sie beginnen bei neun und enden bei 15,40 Euro pro Quadratmeter. Ein Wert, der auch für manch gut verdienenden Mieter jenseits der Schmerzgrenze liegt. Aengevelt-Makler Brüggemann erlebt in der Praxis: „Ab 14 Euro Monatsmiete pro Quadratmeter wird die Vermietung zunehmend schwieriger.“

Das lässt sich auch an den exklusiv für das Handelsblatt ermittelten Zahlen von vdp Research zum Düsseldorfer Wohnungsmarkt nachvollziehen. In den Stadtteilen Unterbilk, Pempelfort, Niederkassel und Lörick, wo durchschnittliche Neuvertragsmieten von mehr als zwölf Euro pro Quadratmeter und Monat gezahlt werden, steigen die Mieten langsamer als im Schnitt der Stadt. Das Mietniveau am „La Vie“-Standort Derendorf entspricht mit 10,90 Euro exakt der durchschnittlichen Neuvertragsmiete in der Stadt.

Wer lieber kaufen als mieten will und eine Neubauwohnung bevorzugt, muss mit Preisen um 4500 Euro je Quadratmeter rechnen. In diesem Bereich wird das Gros der neuen Eigentumswohnungen angeboten. „Für Eigentumswohnungen zu Quadratme-

Quartier „Francis“: Schon vor dem Baustart sind alle Wohnungen verkauft.

verdichten. Dadurch sollen in einer Straße, einem Stadtteil und zu guter Letzt in der ganzen Stadt mehr Menschen auf derselben Fläche Platz finden.

Wie das im Großen funktioniert, macht Catella vor, die im Quartier „Grand Central“ auch drei Hochhäuser errichten. Wie es im Kleinen abläuft, beschreibt Tobias Brüggemann, der für das Maklerhaus Aengevelt Wohnungen verkauft: „Der Grundstücksmarkt ist so eng, dass Werkstätten und Garagen in Hinterhöfen abgerissen werden, um neue Wohnungen bauen zu können.“ Ein solches Projekt ist der „Jakobshof“ im Stadtteil Bilk.

Konflikte unvermeidlich

Größere Nachverdichtungen stoßen bei denen, die eine Wohnung haben, allerdings auf Ableh-



Pandion



Catella

„Grand Central“: In einem neuen Quartier hinter dem Hauptbahnhof entstehen 1000 Wohnungen.

terpreisen ab 4500 Euro werden die Vermarktungszeiten mittlerweile wieder länger“, stellt Experte Brüggemann fest. In diesem Preissegment wurde in den vergangenen Jahren viel gebaut, etwa im auf 1600 Wohnungen ausgelegten Neubaugebiet Grafental, das zum Stadtteil Grafenberg zählt.

Um 4500 Euro bewegen sich auch die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen im neuen, nach der Postleitzahl benannten

Quartier „Vierzig549“, das gerade im linksrheinischen Stadtrandviertel Heerdt entsteht. Unter den rund 1000 Einheiten werden auch frei finanzierte preisgebundene Wohnungen sein.

Größere Innenstadtgrundstücke sind in Metropolen wie Düsseldorf selten. Projektentwickler Pandion fand eines. Die Kölner kauften ein Franziskanerkloster, das zwischen Hauptbahnhof und der Einkaufsmeile Schadowstraße lag. Nach dem Abriss entste-

hen dort 145 Wohnungen und ein 14 Geschosse hoher Büroturm. Aktuell ist auf dem Grundstück nur ein großes Loch zu sehen. Doch die 81 Eigentumswohnungen sind bereits komplett verkauft zu Preisen zwischen 5300 und 8200 Euro pro Quadratmeter.

Darf es ein bisschen teurer sein? Dann bietet sich das „win win“ im Medienhafen an. Dort bietet Frankonia Eurobau „First Class für die Work-Life-Balance“ ab 312000 Euro für 29 Quadratmeter. Bei Quadratmeterpreisen von mehr als 10000 Euro kostet die 78-Quadratmeter-Wohnung direkt am Hafenbecken plus Tiefgaragenplatz rund eine Million Euro.

Und es gibt noch Baulandreserven für 10000 Wohnungen, ist von der Stadt zu hören. Dazu wird auch das „Glasmacher-Viertel“ gezählt. Auf dem fast 30 Fußballfelder großen Gelände der Gerresheimer Glasfabrik sind die Abrissbagger - allerdings ohne Geisels Unterstützung - wieder abgerückt. Eigentlich hätten im nächsten Jahr die ersten Bewohner in die Ein- und Mehrfamilienhäuser einziehen sollen. Doch Investor Patrizia stieg im Sommer 2017 aus, Nachfolger Brack Capital will erst 2019 einen neuen Anlauf zur Entwicklung des mit 1500 Wohneinheiten kalkulierten Areals nehmen.

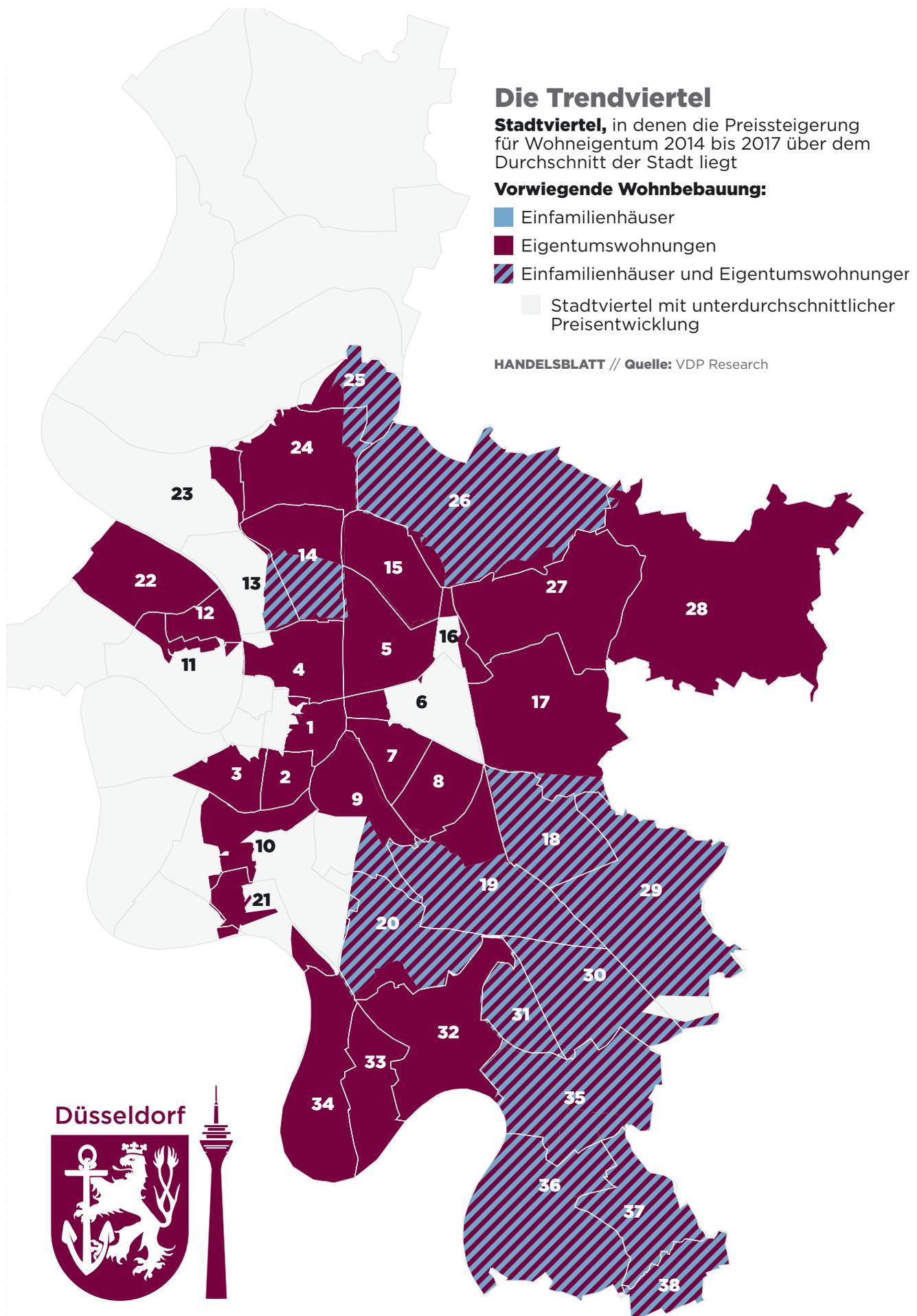
Die Stadtteile

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



Ab Monatsmieten von 14 Euro pro Quadratmeter wird die Vermietung schwieriger.

Tobias Brüggemann
Aengevelt Immobilien



Leipzig

Der Boom wird zum Problem

Die Sachsen-Metropole bleibt ein Magnet für Menschen aus allen Teilen Deutschlands. Doch allmählich zeichnet sich ab, dass das Bevölkerungswachstum auch Nachteile hat.



Barfußgäßchen in Leipzig: Beste Citylage und beliebter Treffpunkt.

Matthias Streit Leipzig

Leipzigs Oberbürgermeister Burkhard Jung hat etwas, um das ihn seine Amtskollegen in ganz Deutschland beneiden: hektarweise brachliegende Flächen nahe der Innenstadt. Neben Schutt und Geröllhaufen sprießt etwa am ehemaligen Freiladebahnhof das Gras im Wildwuchs. Eine Brache, die bald schon mit Betongold gefüllt werden soll - und muss.

Denn der hervorragende Ruf Leipzigs („Das bessere Berlin“) wird für die Stadt allmählich zum Luxusproblem: Der große Wohnungsleerstand der vergangenen Jahre ist abgeschmolzen. Die Stadt spricht erstmals seit Jahren wieder von einem angespannten Wohnungsmarkt. Leipzig muss handeln, um nicht zum Opfer des eigenen Erfolgs zu werden.

Keine andere deutsche Großstadt ist in den vergangenen Jahren so schnell gewachsen wie Leipzig. Zwischen 2010 und 2016

wuchs die Bevölkerungszahl um fast 14 Prozent. Der Leerstand der Leipziger Wohnungen ist von über zehn Prozent im Jahr 2008 auf unter drei Prozent gefallen. Die Universität zieht junge Menschen an, Niederlassungen von Porsche, BMW, Amazon, DHL sorgen für Arbeitsplätze. Start-ups wie Spread shirt haben sich einen Namen gemacht, und wissenschaftliche Einrichtungen wie das Fraunhofer-Institut für Zelltherapie und Immunologie halten die Studenten über die

akademische Laufbahn hinaus in der Stadt. Die Arbeitslosigkeit fiel seit 2008 von gut 14 auf weniger als sieben Prozent.

Nach der Wende 1989 hatte Leipzig knapp 100 000 Einwohner verloren, in den vergangenen zehn Jahren gut 80 000 gewonnen. „Ich kenne kein anderes Beispiel für solch eine Kehrtwende. Kein Mensch hat uns das so prognostiziert“, erklärt Oberbürgermeister Burkhard Jung (SPD). Aktuell wohnen 590 000 Menschen in der sächsischen Metropole.



Neues Stadtquartier: So könnte die Brache des ehemaligen Freiladebahnhofs einmal aussehen.

Dieser Wachstumssprung spiegelt sich auch in den Miet- und Preissteigerungen wider, die vdp Research exklusiv für das Handelsblatt ermittelt hat. Eigentumswohnungen haben sich im vergangenen Jahr im Schnitt um 6,5 Prozent auf 1 800 Euro je Quadratmeter verteuert. Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 2017 mit 2 300 Euro pro Quadratmeter sogar 7,7 Prozent mehr als im Jahr zuvor.

Karsten Jungk, Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens Wüest & Partner Deutschland, ordnet die Entwicklung ein: „Sanierte Objekte kosten in Leipzig mittlerweile durchgängig über 1000 Euro pro Quadratmeter. 2014 lag das Niveau in manchen Stadtteilen noch bei 600 bis 800 Euro.“

Im deutschlandweiten Vergleich bleibt das Mietniveau zwar moderat. Im Schnitt zahlen die Leipziger 5,63 Euro je Quadratmeter Kaltmiete. Im Vergleich zu anderen Großstädten aber bleibt die Leipziger Kaufkraft gering. Im Ranking der Gesellschaft für Konsumforschung taucht sie mit 20125 Euro pro Jahr und Einwohner auf Platz 334 von 401 deutlich unter dem Schnitt auf. Immerhin: Zuletzt gab es einen Aufwärtstrend. „In den vergangenen fünf Jahren ist die Kaufkraft um 13 Prozent gestiegen“, sagt Claudia Hoyer, Vorständin der TAG Immobili-

lien. Positiv stimmt sie zudem die nach wie vor niedrige Mietbelastungsquote von 25 Prozent.

Die gefragtesten Lagen liegen seit Jahren im Zentrum und der Südvorstadt, etwa das Musikviertel oder das Waldstraßenviertel. Wegen des großen Nachfrage-drucks rückten zunehmend Randlagen und das nur eine halbe Stunde entfernte Halle in den Fokus, erklärt Hoyer. Dort hatte die TAG, die sich nicht auf Neubau, sondern auf ältere Wohnungsbestände fokussiert, erst im vergangenen Jahr gekauft, in Leipzig zuletzt 2012.

Im Westen der Stadt werden am Lindener Hafen gerade Eigentums- und Mietwohnungen gebaut. Mieten jenseits von zehn Euro sind fällig, Eigentumswohnungen kosten zwischen 3000 und 4000 Euro pro Quadratmeter. Rentner Hartmut, der am neu gebauten Kanal eine Fahrradpause einlegt, hält das Niveau für unbezahlbar. Sebastian, der im öffentlichen Dienst arbeitet, Frau und zwei Kinder hat, sieht es nüchterner: „Es wird halt teurer.“ Eine Wohnung würde er sich für den Preis aber nicht kaufen. Dann doch lieber weiter rausziehen und ein Haus kaufen.

Tausende Wohnungen
Wie weit das Spektrum der Leipziger Mieten reicht, weiß auch der Bauunternehmer Christoph Grö-

Top-Quartiere im letzten Jahr
Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt,
Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
1	Zentrum	+9,0 % 2 100
2	Zentrum-Nord	+8,9 % 2 200
3	Zentrum-Ost	+8,5 % 2 300
8	Zentrum-Nordwest	+8,5 % 2 300
7	Zentrum-West	+8,5 % 2 200

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
1	Zentrum	+8,1 % 3 200
2	Zentrum-Nord	+7,7 % 2 800
7	Zentrum-West	+7,5 % 2 800
8	Zentrum-Nordwest	+7,4 % 2 500
3	Zentrum-Ost	+7,4 % 2 300

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
1	Zentrum	+4,8 % 8,80
2	Zentrum-Nord	+4,8 % 8,10
6	Zentrum-Süd	+4,7 % 8,60
7	Zentrum-West	+4,7 % 7,90
8	Zentrum-Nordwest	+4,7 % 7,30

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

Architekturkollektiv/Alteler Loidl Landschaftsarchitekten

”

Selbst Lagen in früheren No-go-Areas scheinen Investoren nicht mehr abzuschrecken.

Karsten Jungk

Geschäftsführer
Wüest & Partner Deutschland

ner, Chef der CG-Gruppe. Von fünf Euro im Bestand bis 15 Euro im Neubau sei alles möglich, erklärt er. Seit 1995 hat Gröner in der Stadt 3000 Wohnungen gebaut. Im westlichen Stadtteil Plagwitz machte er einst den Anfang. Als Gröner die Hausnummern der Gottschedstraße aufzählt, die er saniert hat, zeichnet er mit dem Zeigefinger den imaginären Straßenzug auf die Tischplatte. 15 Jah-

re hat Gröner in der Stadt gelebt, die der gebürtige Karlsruher heute als seine „heimliche Heimat“ bezeichnet.

Von seinem Büro nördlich des Leipziger Hauptbahnhofs aus hat er sein bisher größtes Projekt direkt im Blick: die Brache des ehemaligen Eutritzscher Freiladebahnhofs. Gröner plant hier auf einer Fläche, die so groß ist wie die halbe Innenstadt, ein kom-

plett neues Stadtquartier. 3000 Wohnungen sollen hier entstehen, 30 Prozent als geförderter Wohnungsbau. Hinzu kommen Kitas, Schulen, Fußballplätze, Gewerbeflächen. „Wir realisieren hier den Zehnkampf der Immobilie“, sagt Gröner. Nicht nur er plant Großprojekte: An der Westseite des Hauptbahnhofs entwirft Buhlmann Immobilien einen Mix aus Wohn- und Gewerbeflächen auf elf Hektar. Auf 36 Hektar will die Stadtbau AG am Bayerischen Bahnhof unter anderem 3000 Wohnungen entstehen lassen. Bis die Wohnungen auf den Markt kommen, vergehen noch Jahre. Bei Gröners Projekt dürfte der Bau frühestens 2020 beginnen. Die aktuellen „Wachstumsschmerzen“, wie Oberbürgermeister Jung die Verknappung am Wohnungsmarkt bezeichnet, werden die Großprojekte aber nicht lindern.

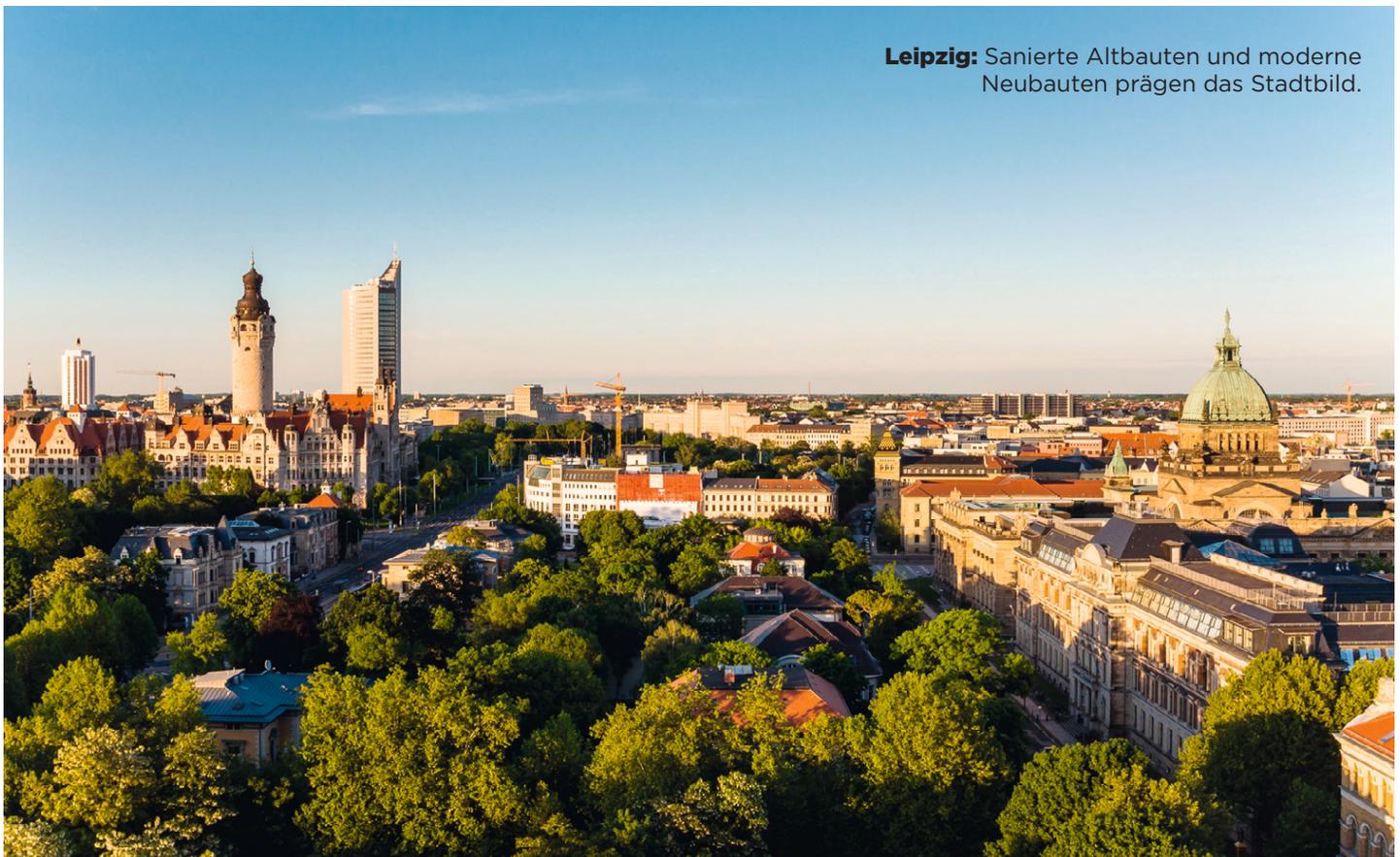
Die Stadt wächst weiter

Denn ein baldiges Ende des Leipziger Booms ist nicht in Sicht. Auf 720 000 Einwohner könnte die Stadt bis 2030 wachsen, heißt es in einer Prognose der Verwaltung. Selbst wenn es nur 674 000 Einwohner wären, bräuchte Leipzig jährlich 3 600 weitere Wohnungen. Zuletzt waren es gerade

einmal 1737.

Da kommt jede Wohnung recht. Im Graphischen Viertel im Osten des Zentrums etwa werden zahlreiche Baulücken in den kommenden Jahren geschlossen. „Selbst Lagen wie die Eisenbahnstraße, die zeitweise als No-go-Area betrachtet wurde, scheinen Investoren nicht mehr abzuschrecken“, erklärt Jungk von Wüest & Partner. Einziges Manko: Alteingesessene Leipziger können sich die Mieten in den Neubauten nicht leisten. Um das Dilemma weiß auch Bauunternehmer Gröner. Seine Mietwohnungen kosten zehn Euro pro Quadratmeter monatlich. Einziehen würden vor allem Zuzügler, die meist eine höhere Kaufkraft als alteingesessene Leipziger hätten, sagt er.

Wie sich die Anspannung auf dem Leipziger Immobilienmarkt beheben ließe, dafür gebe es nur ein Mittel, sagt Oberbürgermeister Jung: „Bauen, bauen, bauen.“ Die Stadt steht vor der größten Herausforderung der vergangenen Jahre. Gerade jetzt will ihr Steuermann gehen: Burkhard Jung hat nach zwölf Jahren als Leipziger Oberbürgermeister angekündigt, Chef des Ostdeutschen Sparkassenverbandes werden zu wollen.



Leipzig: Sanierte Altbauten und moderne Neubauten prägen das Stadtbild.



Magellan-Terrassen in der Hamburger Hafencity:
Die Zeit der großen Luxuswohnprojekte ist vorüber

Hamburg

Metropole mit Prinzipien

In der Hansestadt dient selbst der geplante neue Fernbahnhof Altona einer höheren Aufgabe.

Christoph Kapalschinski
Hamburg

Eine Stadt aktiviert alle Kräfte gegen den Wohnungsmangel. Als Hamburgs oberster Stadtplaner Franz-Josef Höing am Donnerstag den Wettbewerbssieger für den neuen Fernbahnhof Altona vorstellte, spielte Verkehr die Nebenrolle: „Es geht nicht nur um ein schönes Haus, sondern um den Auftakt für die Entwicklung eines Ortes, an dem sich zwei Stadtteile mit ihren Rückseiten bislang nicht einmal anschauen“, sagte der Oberbaudi-

rektor. Die Ansprüche an das 83 Meter hohe Gebäude der dänischen Architekten C.F. Møller, die mit ihrer Idee eines verspiegelten Bahnhofsvordachs selbst die Gestalter des Berliner Hauptbahnhofs, GMK, austachen, könnte höher kaum sein: Das Ensemble aus Hotels, Büros und Bahnhof soll Kern eines gemischten Quartiers des Investors ProHa Altona, einem Joint Venture der Procom Invest und der HASPA PeB, mit neuen Wohnungen werden.

Das ist typisch für den Wohnungsboom in Hamburg: Überall treiben Politik und Immobilienwirtschaft gemeinsam Projekte

voran - ohne dass die Preise sinken würden. Im Umkreis um den neuen Bahnhof wächst eine neue „Mitte“ für Altona, auf dem Holsten-Brauereigelände werden Pläne geschmiedet für Wohnungen, ein riesiger Tunnel für die A7 soll Platz schaffen für Bauland. Und das sind nur die Ideen im Westen der Stadt. Hinzu kommen gleich mehrere Wohnbauprojekte im Zentrum. Im größten der Stadt, der Hafencity, beginnen im Quartier Baakenhafen die Bauarbeiten für ein Wohngebiet mit Baugruppen und Genossenschaftswohnungen.

Klar ist: Die deutlich gestiege-

nen Immobilien- und Mietpreise verändern das Bild der Stadt. Größere Neubauprojekte mit Einfamilienhäusern gibt es allenfalls noch an der Stadtgrenze. Auch die Zeit der großen Luxusprojekte, wie etwa zum Beginn der Hafencity-Entwicklung vor 15 Jahren, ist vorbei. Stattdessen entstehen gemischte Ensembles aus Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen. Ende Juni hat der Senat die Aufstockung des sozialen Wohnungsbaus um 1000 Wohnungen jährlich beschlossen. Auch frei finanzierte Wohnungen sind tendenziell kleiner als vor einigen Jahren, denn bei Quadrat-

metermieten von 14 Euro pro Monat finden Anleger sonst kaum Mieter.

„Hamburg ist die fortschrittlichste Großstadt in Deutschland in Sachen Wohnungsbaupolitik“, sagt Norbert Schumacher vom Immobilienentwickler Bonava. Der SPD-geführte Senat hat frühzeitig ein „Bündnis für Wohnen“ mit der Immobilienwirtschaft geschlossen. Die Stadt sorgt dafür, dass die Bezirke schnell Baugenehmigungen ausstellen - Ziel sind 10000 Wohnungen im Jahr. Die Immobilienwirtschaft hat sich im Gegenzug zu einem Drittmix aus Eigentum, Miet- und Sozialwohnungen verpflichtet. „Etliche Städte kopieren heute das Hamburger Vorbild“, sagt Schumacher.

Standorte mit Potenzial

Die Politik macht neue Stadtviertel attraktiv - nicht nur am neuen Bahnhof in Altona. Finanziell auszuhalten könnten sich Wohnungen in früher eher vernachlässigten Stadtteilen wie Barmbek, Hamm, Borgfelde und Dulsberg sowie entlang des Flüsschens Bille, das seit jeher im Schatten von Elbe und Alster steht. Wer dort investiert, kann nach Meinung von Ste-

fan Spilker, Geschäftsführer des Hamburger Entwicklers Becken, mit Wertsteigerungen rechnen. Denn anders als in den etablierten Vierteln wie Eppendorf, Ottensen und an Elbe und Alster sind die Preise noch nicht am Anschlag. „Das sind Standorte, an die ein alteingesessener Hanseat vielleicht nicht ohne Weiteres ziehen würde. Zuzügler können aber vorurteilsfrei die Nähe zur City und die Entwicklungspotenziale sehen“, sagt Spilker. Sein Tipp: Auch das bisherige Büroviertel Hammerbrook könnte in den kommenden Jahren ein begehrtes Wohnviertel werden - als Teil der City, mit neuen Restaurants, Hotels und dem geplanten Start-up-Campus „Hammerbrooklyn“.

Große Projekte kosten Zeit. „Daher ist die Nachfrage nach klassischer Lückenbebauung ungebrochen hoch“, sagt Stehle. Die lokale Politik unterstützt die Nachverdichtung etwa durch Bauprojekte in Innenhöfen, durch Aufstockungen oder neuerdings besonders an nur locker bebauten Hauptverkehrsstraßen. Das soll den Flächenfraß der Neubauten mindern. Auch in der City entstehen auf diese Weise viele neue Wohnungen - nicht nur zum

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

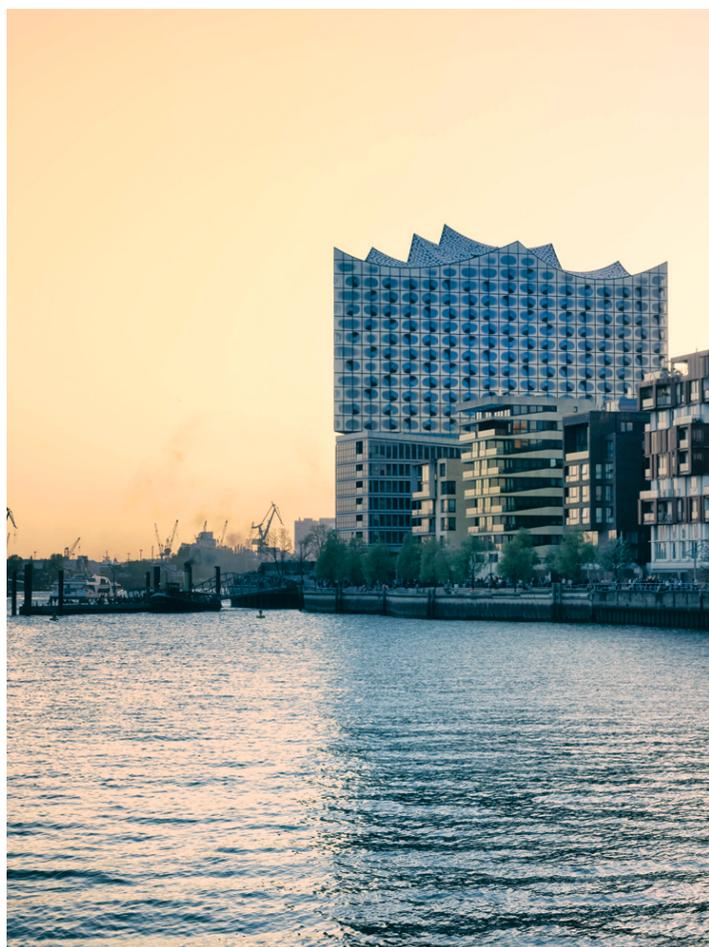
Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²	
9	Hoheluft-Ost	+9,7 %	7 800
55	Bergedorf	+9,7 %	3 200
45	Allermöhe	+9,7 %	3 100
10	Eppendorf	+9,5 %	7 600
11	Harvestehude	+9,5 %	7 200

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²	
15	Hamm-Mitte	+12,6 %	3 200
30	Eissendorf	+12,4 %	3 000
26	Horn	+12,3 %	3 300
16	Hamm-Süd	+12,3 %	3 200
27	Billbrook	+12,2 %	2 900

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²	
1	St. Pauli	+5,6 %	14,60
9	Hoheluft-Ost	+5,5 %	14,90
3	St. Georg	+5,4 %	15,00
8	Hoheluft-West	+5,3 %	13,60
7	Eimsbüttel	+5,3 %	13,60

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



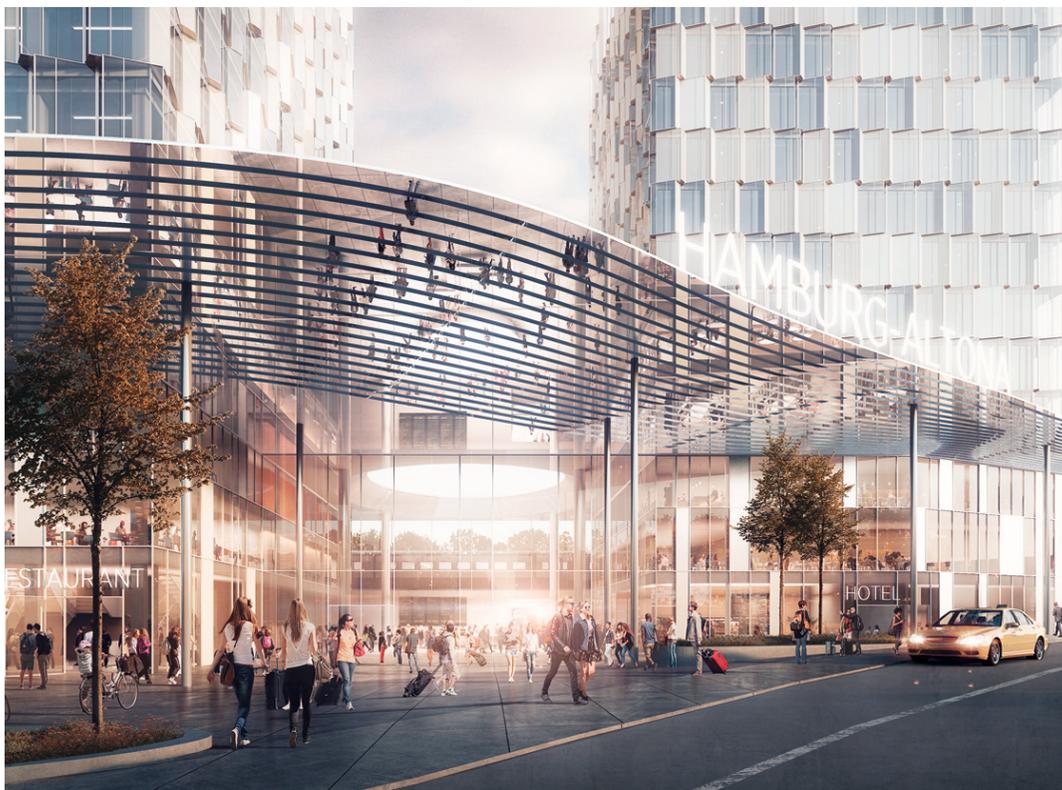
Mieten, sondern auch zum Kauf. Das unterscheidet Hamburg etwa vom flächenarmen Frankfurt, meint Bernhard Hansen von der SSN Group. SSN entwickelt ein Gelände, das für heutige Käufer zu spät kommt: das Quartier der Holsten-Brauerei, die nach Harburg umzieht. Fußläufig zum neuen Bahnhof Altona entsteht so bis 2025 ein neues gemischtes Stadtviertel mit 828 Millionen Euro Investitionsvolumen.

Zwei Jahre vor der nächsten Bürgerschaftswahl wird die Zukunft des Wohnungsbaus absehbar Wahlkampfthema. Die CDU-Opposition warnt vor ungebremstem Wachstum - schließlich nimmt Hamburg erstmals die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke in Angriff. Droht mittelfristig ein Überangebot an Wohnungen, wenn weiterhin so viele Bauges-

nehmungen erteilt werden? Die vom Handelsblatt befragten Experten sehen diese Gefahr nicht. Die Wohnungsknappheit werde noch Jahre anhalten, meint etwa Alexander Brüning vom Immobilienverwalter Wentzel Dr.: „Es sind dabei nicht nur, wie oft ideologisch postuliert, Sozialwohnungen, die fehlen, sondern vor allem auch die Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für die Mittelschicht. Hamburg sieht sich als Kreativ- und Medienhauptstadt. Aber wie sollen die Unternehmen Programmierer und Online-marketingexperten gewinnen, wenn ihre potenziellen Mitarbeiter partout keine passende Wohnung für sich und ihre Familie finden?“, mahnt er. Zunehmend wichen junge Familien in Nachbargemeinden wie Geesthacht und Buchholz in der Nordheide

Elbphilharmonie: Nach spektakulären Prestigeprojekten steht jetzt der Wohnungsbau auf der politischen Agenda der Stadt.

Architekturbüro C.F. Möller



Sieger-Entwurf für den Bahnhof Altona:
Nebenan sollen unter anderem Wohnungen entstehen.

aus. Für Brüning sind das die neuen „Trendviertel“ in der Metropolregion.

Im oberen Marktsegment bestehen einige Interessenten auf traditionsreichen Lagen wie den Elbvororten. Villen für Preise bis zu 3,5 Millionen Euro gehen schnell weg, danach wird die Luft dünner. Wer weniger Kapital hat, sucht besser südlich der Elbe, empfiehlt Albrecht Sonnenschein vom Immobilienentwickler Instone. Hier seien die Preise noch deutlich niedriger. Günstiger wird es auch in den kommenden Jahren nicht, schätzt der Experte.

Laut der Erhebung von vdp Research für das Handelsblatt sind 2017 die Preise für Häuser in den Trendvierteln im Vergleich zum Vorjahr um 9,2 Prozent auf 4000 Euro je Quadratmeter gestiegen. Eigentumswohnungen kosten im Schnitt aller Trendviertel sogar 4300 Euro je Quadratmeter - ein Plus von 11,6 Prozent. Die Preise steigen demnach in etablierten Lagen etwa an der Alster ebenso wie in einigen Stadtrandgebieten. Damit entteilen die Kaufpreise den Mieten, die nur um fünf Prozent auf 11,80 Euro zulegten. Das drückt die Renditen für Vermieter, warnt auch Experte Stehle:

Waren vor einigen Jahren noch fünf Prozent möglich, sind es wegen gestiegener Grundstücks- und Baukosten jetzt eher unter vier Prozent.

Projektentwickler sollen dennoch die großen Ambitionen von Stadtplaner Höing erfüllen. „Hamburg muss bei seinem zweitgrößten Stadtentwicklungsprojekt den Anspruch haben, die Latte höher zu legen“, sagte er vor wenigen Wochen bei der Vorstellung des Masterplans für den neuen Stadtteil Oberbillwerder. 7000 Wohnungen und 5000 Arbeitsplätze sollen im Osten der Stadt entstehen - aber nicht irgendwelche: Es werde „sehr anders“ sein als viele andere neue Quartiere. „Derzeit wird ja viel Abgestandenes produziert, landauf und landab“, ätzte er.

Auf gut einem Quadratkilometer Fläche bietet es Platz für 16000 Einwohner. Der neue Stadtteil soll verdichteter sein als bisher auf der grünen Wiese entstandene Viertel - und somit urbaner. Beitragen soll dazu ein Mix aus Flächen zum Wohnen und zum Arbeiten, dazu Wasseradern quer durch den Stadtteil. „Attraktiv, inklusiv, integrativ, zukunftsbeständig und mit hoher Lebens-

qualität“, solle der Stadtteil werden, mit Sozialwohnungen und Baugemeinschaften, kündigte Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt im schwimmenden Ausstellungsraum der Bauausstellung IBA an. Potenzielle Investoren müssen sich gedulden: Baustart kann erst in vier Jahren sein, die Entwicklung dürfte sich über zwei Jahrzehnte hinziehen.



Die Stadtteile

1	St. Pauli	■
2	Sternschanze	■
3	St. Georg	■
4	Borgfelde	■
5	Hammerbrook	■
6	Altona-Nord	■
7	Eimsbüttel	■
8	Hoheluft-West	■
9	Hoheluft-Ost	■
10	Eppendorf	■
11	Harvestehude	■
12	Barmbek-Süd	■
13	Eilbek	■
14	Hamm-Nord	■
15	Hamm-Mitte	■
16	Hamm-Süd	■
17	Harburg	■
18	Bahrenfeld	■
19	Stellingen	■
20	Groß Borstel	■
21	Alsterdorf	■
22	Barmbek-Nord	■
23	Dulsberg	■
24	Wandsbek	■
25	Marienthal	■
26	Horn	■
27	Billbrook	■
28	Moorfleet	■
29	Wilstorf	■
30	Eissendorf	■
31	Osdorf	■
32	Lurup	■
33	Eidelstedt	■
34	Schnelsen	■
35	Niendorf	■
36	Fuhlsbüttel	■
37	Ohlsdorf	■
38	Steilshoop	■
39	Bramfeld	■
40	Farmsen-Berne	■
41	Tonndorf	■
42	Jenfeld	■

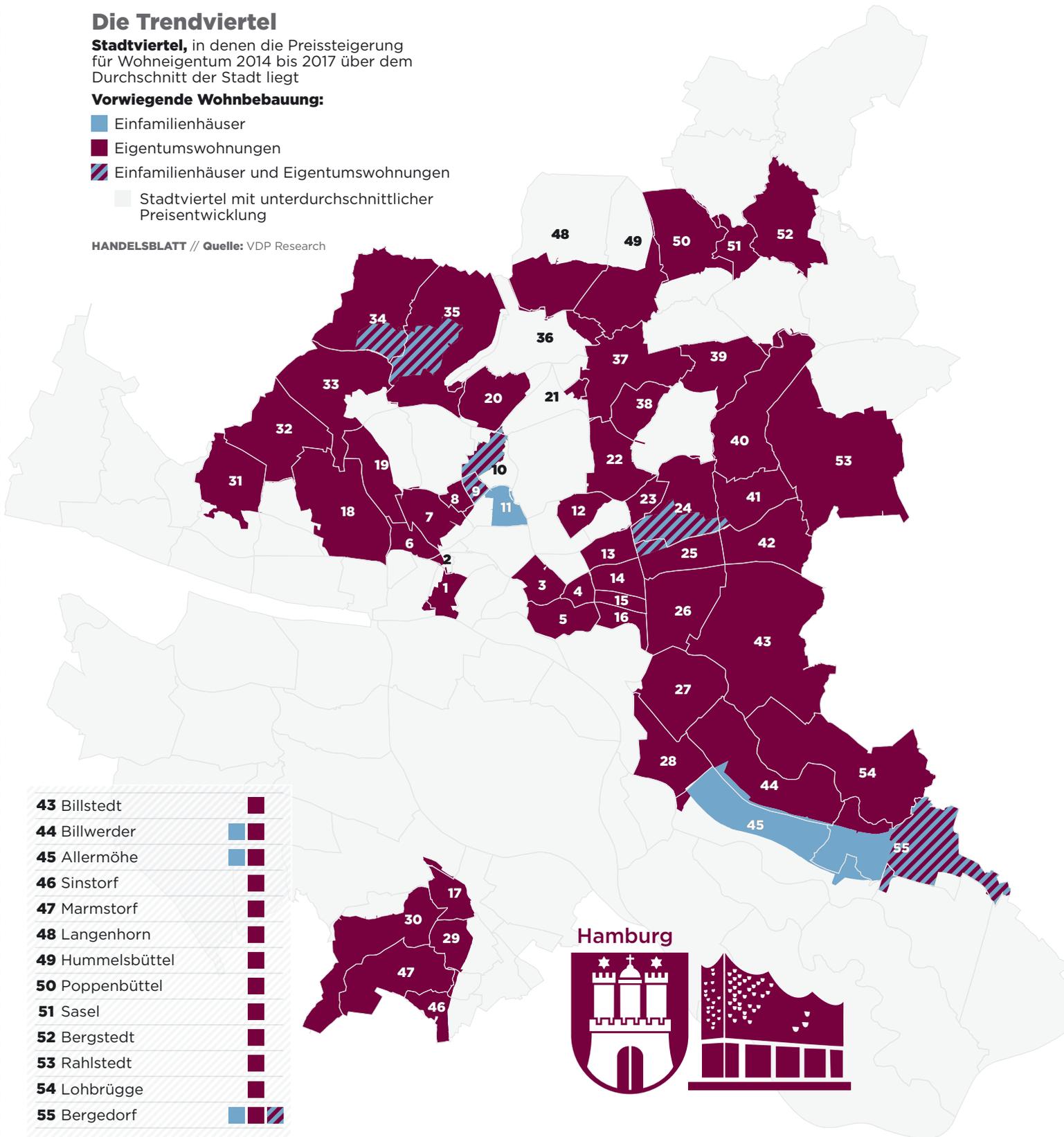
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research



Magdeburg

Attraktion Elbe

Sachsen-Anhalts Landeshauptstadt lässt die Krisenjahre hinter sich – und erschließt ihre Wasserlagen.



Blick auf Elbe und Dom:
Magdeburg zieht wieder mehr Menschen an, als aus der Stadt wegziehen.

Matthias Streit Leipzig

Wer erkennen will, wie stark sich Magdeburg verändert hat, spaziert am besten zum Areal des ehemaligen Elbbahnhofs. Auf diesem einstigen Bahnareal am Rand der Innenstadt, wo sich die längste Zeit eine unansehnliche Brache erstreckte, ist binnen weniger Jahre ein komplett neues Viertel mit gehobenen Wohnungen und Reihenhäusern entstan-

den. Auf dem Uferweg, der zwischen dem neuen Quartier und der Elbe verläuft, tummeln sich Radfahrer; in den - zugegebenermaßen noch wenigen - Cafés sitzen Spaziergänger, und Passanten lassen den Blick zum prachtvollen gotischen Dom schweifen. „In den letzten Jahren sind die Elblagen erschlossen worden“, sagt Norbert Steinborn, geschäftsführender Gesellschafter des Magdeburger Büros des Maklerhauses Engel & Völkers. Das ist bemerkenswert, weil die sachsenanhaltinische Landeshaupt-

stadt über Jahrzehnte hinweg mit den Chancen der Flusslage kaum etwas anzufangen wusste. Noch beachtlicher ist: Der gesamte Wohnungsmarkt hat sich von der schweren Krise der Nachwendejahre erholt. Damals gehörte Magdeburg zu den deutschen Großstädten mit dem stärksten Bevölkerungsschwund: Von 290 000 Einwohnern im Jahr 1988 ging die Zahl auf 227 000 im Jahr 2004 zurück. Gut jede fünfte Wohnung stand um die Jahrtausendwende leer. Und da die zu DDR-Zeiten dominierende

Schwerindustrie zusammengebrochen war, übertraf die Arbeitslosenquote zeitweise die Zwanzig-Prozent-Schwelle.

Heute sind nur noch etwa sieben Prozent der Magdeburger ohne Job, die Stadt wächst, und Projektentwickler wagen sich wieder an den Bau neuer Wohnungen - auch in prominenten Lagen. In unmittelbarer Nähe zum Dom bauen derzeit zwei Genossenschaften und die stadtteigene Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg (Wobau) das „Domviertel“ mit insgesamt 240 Miet-

wohnungen, darunter bis zu 150 Quadratmeter große Penthouses. Anfang 2019 werden die ersten Apartments bezugsfertig - doch schon heute führt Wobau-Geschäftsführer Peter Lackner eine Interessentenliste mit 250 Namen. „Darunter sind viele Menschen mit gutem Einkommen, die sich dem Rentenalter nähern“, sagt Lackner. Nicht wenige von ihnen verkaufen nach seinen Worten ihr Haus im Umland und suchen eine Wohnung, von der aus sie es nicht weit zu Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten haben.

Allerdings ist die Innenstadt nicht gerade das Prunkstück Magdeburgs. Im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört, wurde sie zu DDR-Zeiten mit Plattenbauten und dann, in den Nachwendejahren, mit gigantischen Büro- und Einkaufskomplexen bebaut, sodass heute nur an wenigen

Ecken ein urbanes Lebensgefühl aufkommt. Allenfalls die Hegelstraße mit ihren schmucken Gründerzeithäusern vermittelt einen Eindruck, welch schöne Innenstadt Magdeburg einmal gehabt haben muss.

So erstaunt es nicht, dass die beliebtesten Wohnviertel woanders liegen. Als Topadresse gilt das Stadtfeld Ost, ein gründerzeitlich geprägtes Viertel. Dort, in der Goethestraße 45, errichtet die Industriebau Wernigerode momentan ein Wohnhaus, dessen Eigentumswohnungen zwischen 3200 bis 3800 Euro pro Quadratmeter kosten. „Magdeburg hat sich gut entwickelt“, sagt Industriebau-Geschäftsführer Peter Schmidt.

Zu den Gewinnern dieser Entwicklung zählen neben Stadtfeld-Ost vor allem die elbnahen Stadtteile: Werder, Cracau, Brückfeld, Alte Neustadt und Buckau. Besonders erwähnenswert ist der Aufschwung Buckaus, wo traditionell die Maschinenbauindustrie ansässig war. Davon zeugen noch immer weitläufige Industriekomplexe, die sich teilweise in einem ruinösen Zustand befinden. Andere Gewerbeimmobilien aber sind zu Wohnhäusern umgewandelt worden, und auch Neubauten sind entstanden. Am Thiemplatz zeugen ein Biomarkt und ein Haus für junge Kunst davon, dass Buckau zu den lebendigen Stadtteilen zählt.

Allerdings sind Investoren und Projektentwickler mittlerweile fast im gesamten Stadtgebiet tätig. Annett Lorenz-Kürbis, die seit vielen Jahren die örtliche Niederlassung des Beratungsunternehmens Aengevelt leitet, berichtet von zahlreichen Marktakteuren, die zuvor in Berlin, Dresden oder Leipzig aktiv waren. Diese Investoren sind laut Lorenz-Kürbis wegen der starken Preissteigerung in den größeren und prominenteren ostdeutschen Städten nach Magdeburg ausgewichen.

„Dresden und Leipzig sind enorm teuer geworden“, bestätigt Sebastian Fischer, Geschäftsführer des Berliner Projektentwicklers Primus Immobilien. Sein Unternehmen, das schwerpunktmäßig im - auch sehr gehobenen - Wohnungsbau in Berlin tätig ist, hat vor Kurzem in Magdeburg-Buckau ein Grundstück gekauft, um darauf 40 Wohnungen zu errichten. In einem ganz anderen Segment tätig ist die ebenfalls in Berlin ansässige In-

vestmentfirma Orlando Group, die im Stadtteil Neu Olvenstedt in großem Stil Plattenbauten aufgekauft hat.

Verlockend für Investoren ist vor allem das niedrige Preisniveau. Dass Eigentumswohnungen in den beliebten Stadtteilen nach den Zahlen, die vdp Research für das Handelsblatt ermittelt hat, im Durchschnitt 1300 Euro pro Quadratmeter kosten, muss für Wohnungskäufer in Frankfurt am Main, Hamburg oder München wie eine Erinnerung an ferne Zeiten erscheinen. Auch die Mieten - laut vdp Research 6,20 Euro pro Quadratmeter in guten Lagen - sind sehr viel niedriger als in den Metropolen. Allerdings zeigt die Tendenz auf-

wärts: Lokalen Marktkennern zufolge sind jetzt bei neuen Mietverträgen in mittleren Lagen immerhin 6,50 Euro pro Quadratmeter erzielbar. Für Neubauten beziffert Bauträger Peter Schmidt das Mietniveau auf neun bis zwölf Euro pro Quadratmeter. Doch es geht auch teurer: Annett Lorenz-Kürbis berichtet von einem Neubau am Elbbahnhof, dessen Penthäuser für 15 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Im Eigentumsbereich bezahlen Käufer für besonders hochwertige Wohnungen auch schon mal über 4000 Euro pro Quadratmeter.

Und noch weitere Standortfaktoren sprechen für Magdeburg: zum Beispiel die Otto-von-Gueri-

Methode und Auswertung

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.

Auswertung vdp Research wendet bei der Datenanalyse aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen Objekten herauszurechnen, die aufgrund von Qualität, Baujahr und Lage vorliegen. In diesem Jahr wurde erstmals auch die räumliche Beziehung zwischen den Liegenschaften analysiert: Berücksichtigt wurde, dass benachbarte Objekte große Ähnlichkeiten aufweisen, da sie sich gegenseitig beeinflussen. Mit zunehmender räumlicher Distanz wird diese Ähnlichkeit dann geringer. Dieser statistische Ansatz ermöglicht es, Preise unabhängig von Stadtteilgrenzen zu beurteilen.

Ergebnisse Zu den in der Stadtkarte eingezeichneten Trendvierteln zählen jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2015 bis 2017 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt. In den Tabellen werden die fünf Trendviertel mit den höchsten Preis- und Mietsteigerungsraten des vergangenen Jahres genannt. HB

Top-Quartiere im letzten Jahr
Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
1	Altstadt +6,9%	1 800
13	Stadtfeld West +6,8%	1 800
5	Stadtfeld Ost +6,8%	1 800
16	Diesdorf +6,6%	1 900
3	Buckau +6,6%	1 900

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
1	Altstadt +5,2%	1 300
8	Alte Neustadt +5,2%	1 300
3	Buckau +5,1%	1 200
2	Werder +5,0%	1 300
15	Berliner Chaussee +4,6%	1 300

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
1	Altstadt +2,5%	6,20
8	Alte Neustadt +2,5%	6,20
2	Werder +2,4%	6,00
3	Buckau +2,4%	5,90
15	Berliner Chaussee +2,3%	6,20

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



Projekt „Domviertel“: In der Magdeburger City baut die stadteigene Wohnungsgesellschaft insgesamt 121 Mietwohnungen.

cke-Universität, an der immerhin 14000 junge Menschen studieren. „Außerdem ist Magdeburg eine extrem grüne Stadt“, lobt Norbert Steinborn von Engel &

pas 2025. Und selbst der Aufstieg des örtlichen Fußballvereins in die Zweite Fußball-Bundesliga wird gern als Indiz dafür genannt, dass die Krise vor über ist.

Wer sein Geld in Magdeburger Immobilien anlegen möchte, sollte allerdings zwei Besonderheiten beachten. Zum einen stehen in der Stadt nach Angaben der Stadtverwaltung noch immer neun Prozent aller Wohnungen leer, wobei darin auch diejenigen Einheiten enthalten sind, die sich in einem so schlechten Zustand befinden, dass sie kurzfristig gar nicht vermietbar sind. „Vor allem bei Zweiraumwohnungen gibt es ein Überangebot“, stellt Makler Norbert Steinborn fest. Begehrt sind hingegen familiengerechte Wohnungen mit drei oder vier Zimmern.

Ausgeglichener Markt

Zum anderen zieht die Bautätigkeit stark an. Nachdem jahrelang kaum neue Geschosswohnungen errichtet worden waren, wurden 2017 immerhin 430 neue Wohneinheiten fertiggestellt. Und das ist erst der Anfang: Für etwa 6000 Menschen entstehe jetzt im Innenstadtbereich Wohnraum, sagt Annett Lorenz-Kürbis.

So plant ein ortsansässiger Investor, auf dem Areal des einstigen Altstadtkrankenhauses Wohnungen und ein Hotel zu errichten. Und im Stadtteil Alte Neustadt will ein Berliner Immobilienunternehmen auf dem Grundstück einer stillgelegten Brauerei sogar 750 Wohneinheiten schaffen.

Nicht nur Makler Steinborn findet dieses Vorhaben „ambitioniert“. Denn auch wenn Magdeburg wieder wächst, ist Euphorie nicht angebracht: Das Magdeburger Amt für Statistik rechnet damit, dass sich die Einwohnerzahl von derzeit 242000 in den kommenden 15 Jahren lediglich um 3000 erhöhen wird. „Derzeit und bei der prognostizierten Entwicklung liegen Wohnraumbedarf und -angebot nicht weit auseinander, und es sind keine Engpässe, auch nicht an preiswertem Wohnraum, auszumachen“, heißt es bei der Stadtverwaltung. „Konsequenterweise halten die Analysten des Immobilienfinanziers DG Hyp in einem aktuellen Marktbericht den Mietanstieg „zu einem guten Teil für ausgereizt“. Im laufenden Jahr rechnen sie lediglich mit einem Anstieg im unteren einstelligen Prozentbereich.

Dennoch nehmen die Projektentwickler immer neue Areale in den Blick. Im Norden der Stadt, in Rothensee, saniert ein Berliner Unternehmen mehrere Hundert Wohnungen in schlichten Zwanziger-Jahre-Häusern. Und Norbert Steinborn von Engel & Völkers wagt eine Prognose, welche Stadtteile die künftigen Trendviertel sein werden: Fermerleben und Salbke im Süden der Stadt. Der Grund dafür ist offensichtlich: Beide Stadtteile liegen an der Elbe.



Kaufpreis

1300
EURO

kostet in den Magdeburger Trendvierteln durchschnittlich ein Quadratmeter Eigentumswohnung.

Quelle: vdp Research



Völkers. Weitere Impulse erhoffen sich die Immobilienmarktakteure von der Bewerbung Magdeburgs als Kulturhauptstadt Euro-



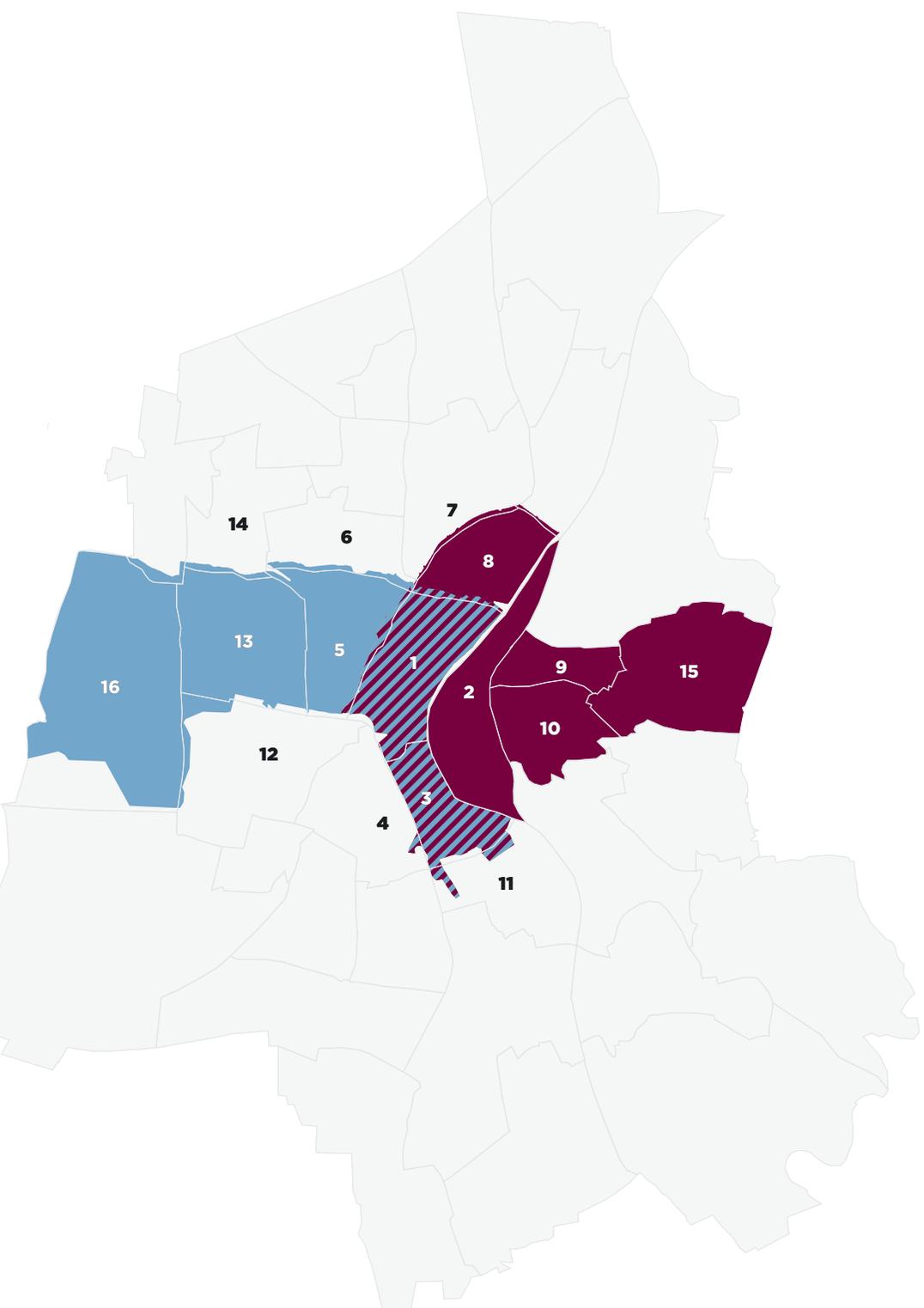
Obermeyer

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Die Stadtteile

1 Altstadt	■
2 Werder	■
3 Buckau	■
4 Leipziger Straße	■
5 Stadtfeld Ost	■
6 Nordwest	■
7 Neue Neustadt	■
8 Alte Neustadt	■
9 Brückfeld	■
10 Cracau	■
11 Fermersleben	■
12 Sudenburg	■
13 Stadtfeld West	■
14 Neu Olvenstedt	■
15 Berliner Chaussee	■
16 Diesdorf	■

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research



Altstadt von Fürth:
Hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

chen Dingen hat man aber längst zusammengefunden. Seit über einem Jahrzehnt treten beide Städte gemeinsam mit Erlangen und umliegenden Landkreisen als „Metropolregion Nürnberg“ auf. 3,5 Millionen Einwohner verteilen sich auf fast 22000 Quadratkilometer Fläche. „Die sozioökonomischen Zahlen zeigen eindeutig nach oben, die Region wächst gerade wegen der IT als Schlüsseltechnologie“, weiß Michael Pressel vom Immobilieninvestmentberater Dr. Lübke & Kember.

Nach München ist die Region damit die klare Nummer zwei in Bayern. Was sich auch auf dem Markt für Wohnimmobilien manifestiert. Auch in Nürnberg, Fürth und Erlangen steigen Preise und Mieten, wenn auch nicht überall gleich schnell. Dabei haben die Analysten von vdp Research eine eindeutige Reihenfolge ausgemacht.

Mit einem Plus von 7,9 Prozent lag Erlangen im vergangenen Jahr bei Eigentumswohnungen an der Spitze, gefolgt von Nürnberg mit 7,7 Prozent und Fürth mit 6,7 Prozent. Auch im Ranking der absoluten Kaufpreise ändert sich nichts an dieser Reihenfolge. Für den Quadratmeter einer Eigentumswohnung mussten in Erlangen im Schnitt 3500 Euro gezahlt werden, in Nürnberg waren es nur 3000 Euro, in Fürth 2800 Euro.

Weit weniger groß ist der Abstand bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Erlangen liegt zwar mit

Nürnberg/Fürth/Erlangen

In Abneigung vereint

Die drei Städte profitieren vom Auftritt als Metropolregion.

Christian Schnell Nürnberg

Wer Nürnberg nach Westen hin durchquert, der wird kaum merken, dass er irgendwann die Stadt-

grenze übertreten hat und in einer anderen Stadt angekommen ist. Längst sind Nürnberg und Fürth zusammengewachsen. Nur Außenstehende würden jedoch behaupten, Nürnberg und Fürth seien eine gemeinsame Stadt.

Zu groß ist die gegenseitige Ab-

neigung - und die hat Tradition. Auf der einen Seite die Reichs- und Kaiserstadt Nürnberg, daneben die Arbeiterstadt Fürth. Bis heute herrscht Ausnahmezustand, wenn die Fußballmannschaften der beiden Städte aufeinandertreffen. In wirtschaftli-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Erlangen

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
24 Rötchelheimpark Nord	+9,2% 3 100
20 Stubenloh	+9,2% 3 100
25 Rötchelheimpark Süd	+8,9% 3 400
16 Rathenau	+8,9% 3 400
21 Rötchelheim	+8,9% 3 400

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
6 Alterlangen	+8,4% 3 100
3 Büchenbach	+8,4% 3 100
19 Dechsendorf Ost	+8,4% 3 100
23 Dechsendorf West	+8,4% 3 100
12 Häusling	+8,4% 3 100

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
22 Hüttendorf	+3,8% 9,60
1 Steinfors	+3,2% 10,60
17 Kriegenbrunn	+3,2% 10,20
6 Alterlangen	+3,2% 10,10
3 Büchenbach	+3,2% 10,10

Fürth

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
17 Östliche Südstadt	+6,6% 3 000
9 Stadtpark/Stadtgrenze	+6,6% 3 000
13 Oberföhrl./Eschenau	+6,0% 3 400
5 Unterfarnbach	+6,0% 3 400
14 Atzenhof/Burgfarrb.	+6,0% 3 400

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
6 Stadeln/Herb./Mannhof	+7,3% 3 000
9 Stadtpark/Stadtgrenze	+7,2% 3 000
16 Sack/Braunsb./Bisl./St.	+7,1% 2 800
8 Poppenreuth/Espan	+7,0% 2 800
7 Ronnhof/Kronach	+7,0% 2 700

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
3 Scherbsgr./Billiganl.	+4,4% 9,40
1 Schwand/Eigenes Heim	+4,4% 9,30
2 Altstadt/Innenstadt	+4,4% 9,30
5 Unterfarnbach	+4,3% 8,90
4 Hardhöhe	+4,3% 8,90

Nürnberg

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
2 Innenstadt-Süd	+7,4% 3 000
9 Südwestl. Außenstadt	+7,2% 3 400
6 Östliche Außenstadt	+7,2% 3 400

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
1 Altstadt/Innenstadt-M.	+7,8% 2 900
2 Innenstadt-Süd	+7,8% 2 700
7 Südöstl. Außenstadt	+7,8% 2 600
3 Innenstadt-W./N./Ost	+7,7% 3 100
6 Östliche Außenstadt	+7,6% 3 000

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
1 Altstadt/Innenstadt-M.	+4,2% 10,10
3 Innenstadt-W./N./Ost	+4,1% 10,10
6 Östliche Außenstadt	+4,1% 9,80
2 Innenstadt-Süd	+4,0% 9,60
7 Südöstl. Außenstadt	+4,0% 9,30

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

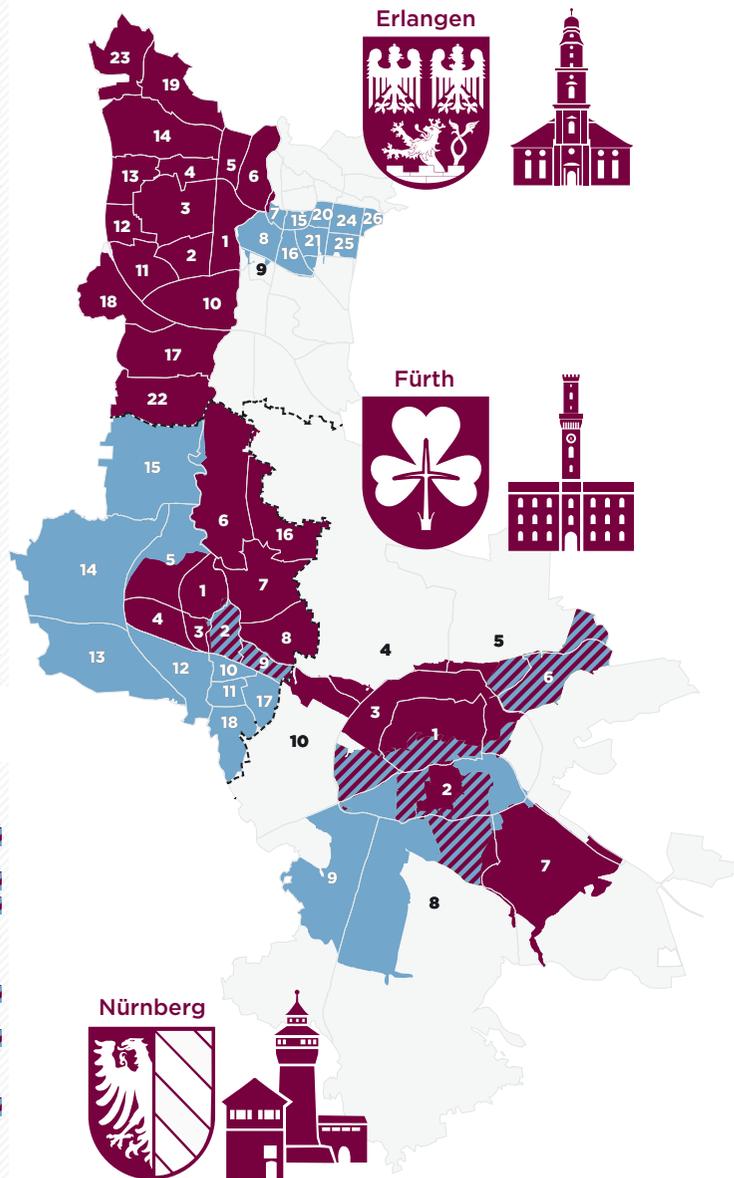
Quelle: VDP Research

Die Stadtteile
Erlangen

1	Steinforst	■
2	Industriehafen	■
3	Büchenbach	■
4	In der Reuth	■
5	Heiligenloh	■
6	Alterlangen	■
7	Tal	■
8	Anger	■
9	Schönfeld	■
10	Frauenaurach	■
11	Steadach	■
12	Häusling	■
13	Kosbach	■
14	Mönau	■
15	Rathausplatz	■
16	Rathenau	■
17	Kriegenbrunn	■
18	Neuses	■
19	Dechsendorf Ost	■
20	Stubenloh	■
21	Röthelheim	■
22	Hüttendorf	■
23	Dechsendorf West	■
24	Röthelheimpark Nord	■
25	Röthelheimpark Süd	■
26	Buckenhofer Siedlung	■

Die Stadtteile
Nürnberg

1	Altstadt/ Innenstadt-Mitte	■
2	Innenstadt-Süd	■
3	Innenstadt-West/ Nord/Ost	■
4	Nordwestliche Außenstadt	■
5	Nordöstliche Außenstadt	■
6	Östliche Außenstadt	■
7	Südöstliche Außenstadt	■
8	Südliche Außenstadt	■
9	Südwestliche Außenstadt	■
10	Westliche Außenstadt	■



Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

Die Stadtteile
Fürth

1	Schwand/Eigenes Heim	■
2	Altstadt/Innenstadt	▨
3	Scherbsgraben/ Billiganlage	▨
4	Hardhöhe	■
5	Unterfarnbach	■
6	Stadeln/Herboldshof/ Mannhof	■
7	Ronhof/Kronach	■
8	Poppenreuth/Espan	■
9	Stadtpark/Stadtgrenze	▨
10	Nördliche Südstadt	■
11	Westliche Südstadt	■
12	Dambach/ Unterfürberg	■
13	Oberfürberg/ Eschenau	■
14	Atzenhof/ Burgfarrbach	■
15	Vach/Flexdorf/ Ritzmannshof	■
16	Sack/Braunsbach/ Bislohe/Steinach	■
17	Östliche Südstadt	■
18	Weikershof	■

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research

3300 Euro je Quadratmeter auch hier weiter an der Spitze, Fürth (3200 Euro) und Nürnberg (3100 Euro) haben jedoch die Plätze getauscht.

Das liegt wesentlich an einer Boomtown am westlichen Rand der Metropolregion. Herzogenaurach hat zwar weniger als 25000 Einwohner, aber gleich drei Weltkonzerne: die Sportartikelriesen Adidas und Puma sowie den Autozulieferer Schaeffler. Internationale Topleute wechseln deshalb in die Region. Wenn sie im beschaulichen Herzogenaurach nicht das Richtige finden, zieht es sie ins wenige Kilometer entfernte Erlangen. „Wir haben hier deutlich mehr Nachfrage als Angebot“, berichtet Matthias Gebhardt vom Immobilienmakler Von Poll. Die Nachfrage domi-

nieren Selbstnutzer und nicht Kapitalanleger. Für diese Gruppe müsse der Markt noch bekannter werden.

Ganz anders sind die Voraussetzungen in Fürth, das sich südlich an Erlangen anschließt. Schweregebeutel wurde die Stadt im vergangenen Jahrzehnt, als erst Grundig, dann AEG und anschließend der Versandhändler Quelle zerschlagen wurden. Tausende Menschen verloren ihre Arbeitsplätze. Den Strukturwandel haben sie in Fürth vollzogen. Eine junge Gründer- und Künstlerszene lebt dort und verändert das Gesicht der einstigen Industriestadt.

Auch auf Investoren übt dies einen besonderen Reiz aus. „Gerade Fürth halten wir derzeit für interessant. Die Stadt hat eine gu-

te Denkmalsubstanz“, lobt Michael Pressel. Um 6,8 Prozent haben in der Altstadt die Preise angezogen. 2800 Euro je Quadratmeter kosteten Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr im Schnitt. Damit ist man nicht mehr weit entfernt vom Niveau in der Nürnberger Altstadt. Dort wurden 2900 Euro aufgerufen.





Mannheim: Mit 320 000 Einwohnern steht die Stadt an der Spitze der Metropolregion Rhein-Neckar.

Ludwigshafen boomt. Der Aufschwung treibt die Preise am Immobilienmarkt.

Die Region im Südwesten gilt als eine der wirtschaftsstärksten Deutschlands. 146 000 Unternehmen mit 918 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind dort niedergelassen. Hier sitzen die Dax-Konzerne SAP, BASF und Heidelberg-Cement. Fünf weitere Konzerne sind im MDax und SDax gelistet. Die Arbeitslosenquote liegt bei 4,4 Prozent.

In allen drei Städten verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser zuletzt um 6,8 Prozent. Eigentumswohnungen kosteten 2017 im Vergleich zum Vorjahr zwischen 6,2 Prozent (Ludwigshafen) und 8,5 Prozent (Heidelberg) mehr. Was das Tempo des Preisanstiegs angeht, liegt das Trio nahezu gleichauf. Doch in absoluten Werten bleibt die Region zwischen Neckar und Rhein weiter dreigeteilt: Heidelberg bleibt mit einem Quadratmeterpreis von 4 000 Euro bei Eigentumswohnungen einsame Spitze. Bereits Mannheim liegt mit 2 600 Euro weit dahinter, ganz zu schweigen von Ludwigshafen, das bei 1 900 Euro liegt. Der Stadt westlich des Rheins eilt der Ruf eines verbauten Industrieorts voraus.

Mannheim/Heidelberg/Ludwigshafen

Vielfältiges Trio

Die Metropolregion Rhein-Neckar boomt. Davon profitieren die Immobilienmärkte dreier höchst unterschiedlicher Nachbarstädte.

Matthias Streit Heidelberg

Das Vermögensportfolio von Hans-Jörg Kraus' weist ein Klumpenrisiko par excellence aus. Kraus aber kümmert das nicht.

Der 54-Jährige ist von seiner Anlage überzeugt: Er hat alles auf Heidelberger Immobilien gesetzt. Der gebürtige Heidelberger prägt mit seinem Immobilienunternehmen das Stadtbild. Von Kindergärten über Wohnungen bis zu 60 000 Quadratmeter Gewerbe-

fläche hat er alles im Bestand. „Jeder, der in Heidelberg etwas bewegen will, landet irgendwann bei mir am Tisch“, sagt Kraus. Kraus hat Grund zur guten Laune. Die ganze Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren Oberzentren Heidelberg, Mannheim und

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Mannheim

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
10 Pflingstberg	+6,9% 2 800
11 Rheinau	+6,9% 2 800
12 Casterfeld	+6,8% 3 300
13 Neckarau	+6,8% 3 100
14 Niederfeld	+6,8% 3 100

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
1 Innenstadt	+8,6% 3 000
3 Schwetzingenstadt	+8,5% 3 100
8 Waldhof	+8,5% 2 300
2 Oststadt	+8,4% 2 800
4 Almenhof	+8,1% 3 200

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
1 Innenstadt	+3,9% 10,40
3 Schwetzingenstadt	+3,8% 10,50
2 Oststadt	+3,7% 9,90
6 Jungbusch	+3,7% 9,20
14 Niederfeld	+3,7% 9,10

Ludwigshafen

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
8 Pflingstweide	+7,1% 1 900
6 Oppau	+6,9% 2 000
7 Edigheim	+6,9% 1 900
4 Süd	+6,8% 2 700

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
4 Süd	+7,2% 2 300
3 Mitte	+7,1% 2 000
1 West	+6,3% 1 800

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
3 Mitte	+3,9% 8,90
4 Süd	+3,8% 9,10
1 West	+3,8% 8,10

Heidelberg

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
2 Boxberg	+7,0% 4 900
3 Emmertsgrund	+7,0% 3 100
4 Rohrbach	+6,9% 4 200
5 Südstadt	+6,9% 4 200

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
3 Emmertsgrund	+9,5% 3 100
2 Boxberg	+9,0% 4 100
4 Rohrbach	+9,0% 3 700
5 Südstadt	+8,8% 4 000
1 Altstadt	+8,4% 4 300

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
2 Boxberg	+4,3% 11,70
4 Rohrbach	+4,2% 11,30
1 Altstadt	+4,1% 12,10
5 Südstadt	+4,1% 11,80
6 Handschuhheim	+4,0% 11,60

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

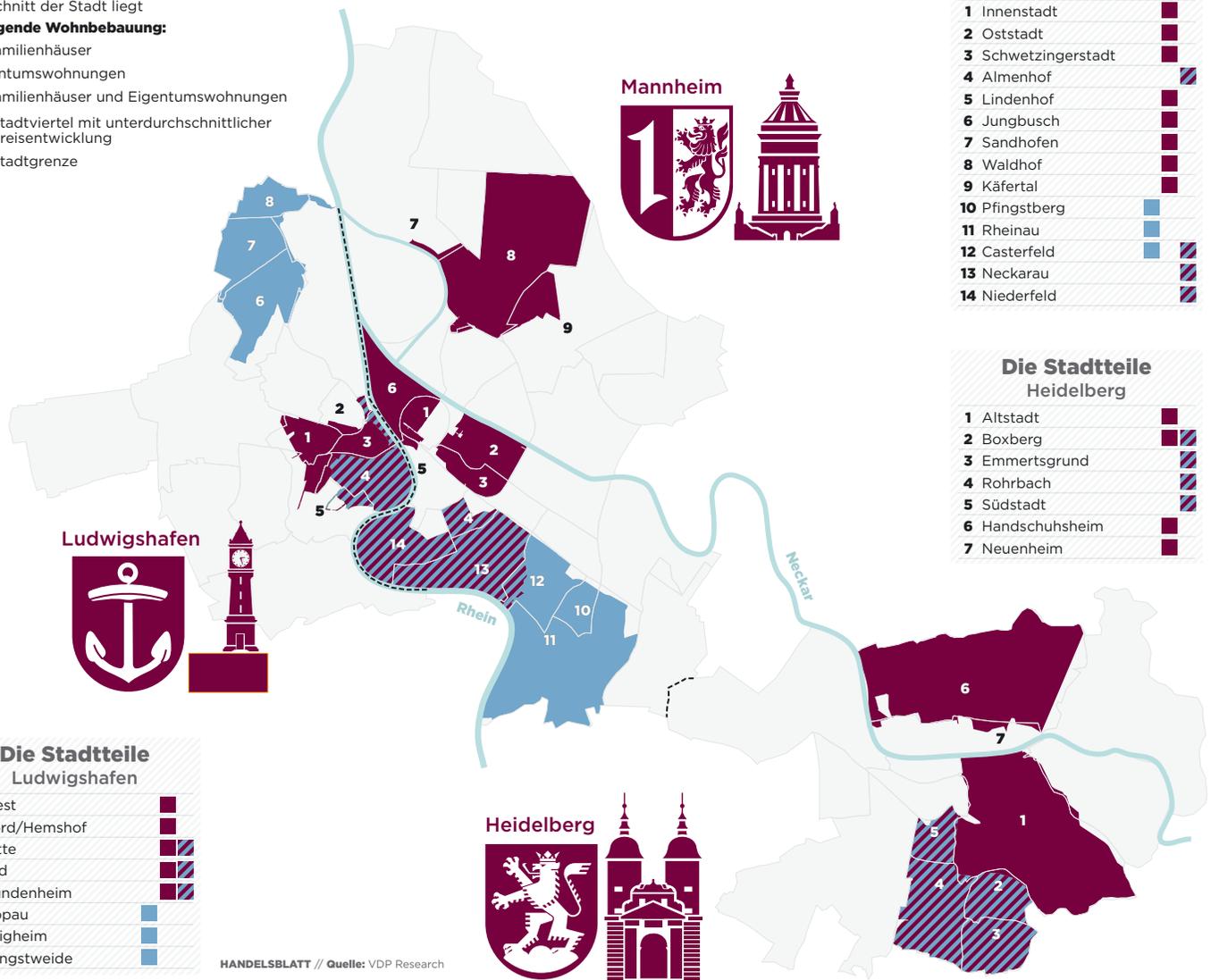
Quelle: VDP Research

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Die Stadtteile Ludwigshafen

1 West	■
2 Nord/Hemshof	■
3 Mitte	■
4 Süd	■
5 Mundenheim	■
6 Oppau	■
7 Edigheim	■
8 Pfingstweide	■

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research



Der Druck auf die Wohnungsmärkte nimmt jedoch überall zu. Selbst in Ludwigshafen werden bis 2030 rund 7000 neue Wohnungen benötigt, rechnet Volker Adam, Bereichsleiter Stadtentwicklung vor.

Mannheimer, die es sich leisten können, ziehen in zentrale Lagen wie Almenhof, Lindenhof oder Niederfeld im Stadtteil Neckarau. „Auf den offenen Markt kommen aber nur ganz selten Objekte“, erklärt Michael Fabian Müller, Leiter Wohnimmobilien bei Engel und Völkers in Mannheim. Mancher Suchende wird mittlerweile auch in Ludwigshafen fündig, am Rheinufer-Süd. Direkt am Fluss sind hier hochwertige Wohnungen entstanden. Eine Eigentumswohnung kostet - lange Zeit undenk-

bar für Ludwigshafen - zwischen 3600 und 5800 Euro pro Quadratmeter. Entwicklungen wie hier am Fluss hätten Ludwigshafen auch für Investoren interessant gemacht, sagt Sonja Müller-Zaman, Leiterin Projektentwicklung bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GAG.

Die zahlungskraftigste Klientel zieht es hingegen weiter gen Heidelberg. Hier wohnt etwa SAP-Chef Bill McDermott in einer der Villen am Neckarhang. Die Viertel mit Blick auf Schlossruine und Altstadt sind seit jeher die beliebtesten - und teuersten. Die Nachfrage welle schwappt nun in angrenzende Bereiche wie das östlich gelegene Ziegelhausen über. „Heute erzielen wir dort Preise, die vor wenigen Jahren noch nicht realisierbar gewesen wä-

ren. Erst vor Kurzem haben wir dort eine zehn Jahre alte Villa für weit über eine Million Euro verkauft“, sagt Barbara Busch, Geschäftsstelleninhaberin bei von Poll Immobilien.

Angesichts der Preisrally zweifelt Entwickler Kraus nicht an der Werthaltigkeit seines Investments: „Die Heidelberger Wohnung zu einem vernünftigen Marktpreis ist wie die Banane in der DDR: Die Leute müssen Schlange stehen, damit sie überhaupt etwas kriegen.“

Köln

Raus aus dem Zentrum

Der Preisboom erreicht die Außenbezirke der Domstadt.



Kranhäuser im Rheinauhafen:
In den gefragten Kölner Wohnlagen erwartet niemand mehr signifikante Preissteigerungen

Anne Wiktorin Köln

Mehr als zwanzig Jahre lang lebte Martin Kreuzer* mit seiner Familie im „Westcenter“ in Köln-Ehrenfeld. Erst als Sohn und Tochter ausgezogen und die altersbedingten Mängel in dem 1974 erbauten, 25-geschossigen Wohnturm an der Venloer Straße nicht mehr zu übersehen waren, dachte der Friseurmeister ernsthaft an einen Umzug. „Wir wollten uns Eigentum zulegen“, sagt Kreuzer. Doch schon vor vier Jahren waren die Preise in der Domstadt so gestiegen, dass daran nicht mehr zu denken war. Umgezogen ist der Ur-Kölner trotzdem - weiter nach draußen in eine modernisierte Mietwohnung mit Balkon in ruhiger Lage in Bickendorf.

Auf dem Wohnungsmarkt ist Martin Kreuzer das Gegenbeispiel zum oft beschriebenen „Best Ager“: jener Generation der über Fünfzigjährigen, die es zurück ins pulsierende Leben deutscher Metropolen zieht. Die gebe es zwar immer noch, sagt Tobias Schulze, Geschäftsführer des Maklerhauses Sotheby's International Realty in Köln. Doch das Geschehen auf dem Wohnimmobilienmarkt der Domstadt bestimmt derzeit - zu-

mindest statistisch - eine andere Klientel: jene, die es ähnlich macht wie Friseurmeister Kreuzer und sich am Stadtrand nach einer neuen Bleibe umsieht. Das legt die diesjährige Studie von vdp Research nahe. Das Berliner Analysehaus ermittelte für Köln die Stadtteile, in denen in den vergangenen drei Jahren Mieten und Kaufpreise gemessen an der Gesamtstadt überdurchschnittlich gestiegen sind. Ein Blick auf die Karte zeigt: Dies trifft vor allem auf periphere Lagen zu und - mit wenigen Ausnahmen im linksrheinischen Süden der Stadt - auf solche, die traditionell nicht zu den begehrteren zählen. Eine typische Entwicklung, sagt vdp-Analystin Hildegard Höhlich: „Diesen Effekt sehen wir aktuell in vielen deutschen Großstädten, etwa in München, aber auch in Hamburg. Mieter und Käufer weichen aus zentralen in günstigere Randlagen aus - wodurch sich dort Preis- und Mietanstiege beschleunigen.“ Christian Dillenberger, Köln-Experte beim Immobilieninvestmentspezialisten Dr. Lübke & Kelber, nennt einen weiteren Grund: „Neubauten haben auch die Mieten und Kaufpreise von bestehenden Wohnungen nach oben gezogen.“ Preisanstieg flacht ab Gebaut wurde in der Domstadt zuletzt am

Top-Quartiere im letzten Jahr
Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
38 Gremberghoven	+7,4 %	3 100
51 Finkenberg	+7,3 %	2 900
26 Westhoven	+7,3 %	2 900
39 Ensen	+7,2 %	3 500

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
26 Westhoven	+11,8 %	2 400
23 Höhenberg	+11,7 %	2 600
49 Rath/Heumar	+11,7 %	2 500
38 Gremberghoven	+11,6 %	2 500
37 Neubrück	+11,6 %	2 500

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
32 Pesch	+5,3 %	9,70
34 Heimersdorf	+5,3 %	9,30
38 Gremberghoven	+5,3 %	9,30
49 Rath/Heumar	+5,3 %	9,20
37 Neubrück	+5,3 %	9,20

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

Die Stadtteile

1	Altstadt-Nord	■
2	Altstadt-Süd	■
3	Raderberg	■
4	Zollstock	■
5	Klettenberg	■
6	Sülz	■
7	Bilderstöckchen	■
8	Mauenheim	■
9	Weidenpesch	■
10	Riehl	■
11	Mülheim	■
12	Buchforst	■
13	Kalk	■
14	Humboldt/Gremberg	■
15	Poll	■
16	Marienburg	■
17	Raderthal	■
18	Junkersdorf	■
19	Ossendorf	■
20	Longerich	■
21	Niehl	■
22	Buchheim	■
23	Höhenberg	■
24	Vingst	■
25	Ostheim	■
26	Westhoven	■
27	Rodenkirchen	■
28	Hahnwald	■
29	Rondorf	■
30	Weiden	■
31	Bocklem./Mengenich	■
32	Pesch	■

33	Lindweiler	■
34	Heimersdorf	■
35	Holweide	■
36	Merheim	■
37	Neubrück	■
38	Gremberghoven	■
39	Ensen	■
40	Weiß	■
41	Sürth	■
42	Godorf	■
43	Immendorf	■
44	Meschenich	■
45	Esch/Auweiler	■
46	Volkhoven/Weiler	■
47	Dellbrück	■
48	Brück	■
49	Rath/Heumar	■
50	Eil	■
51	Finkenbergl	■
52	Porz	■
53	Zündorf	■
54	Langel	■

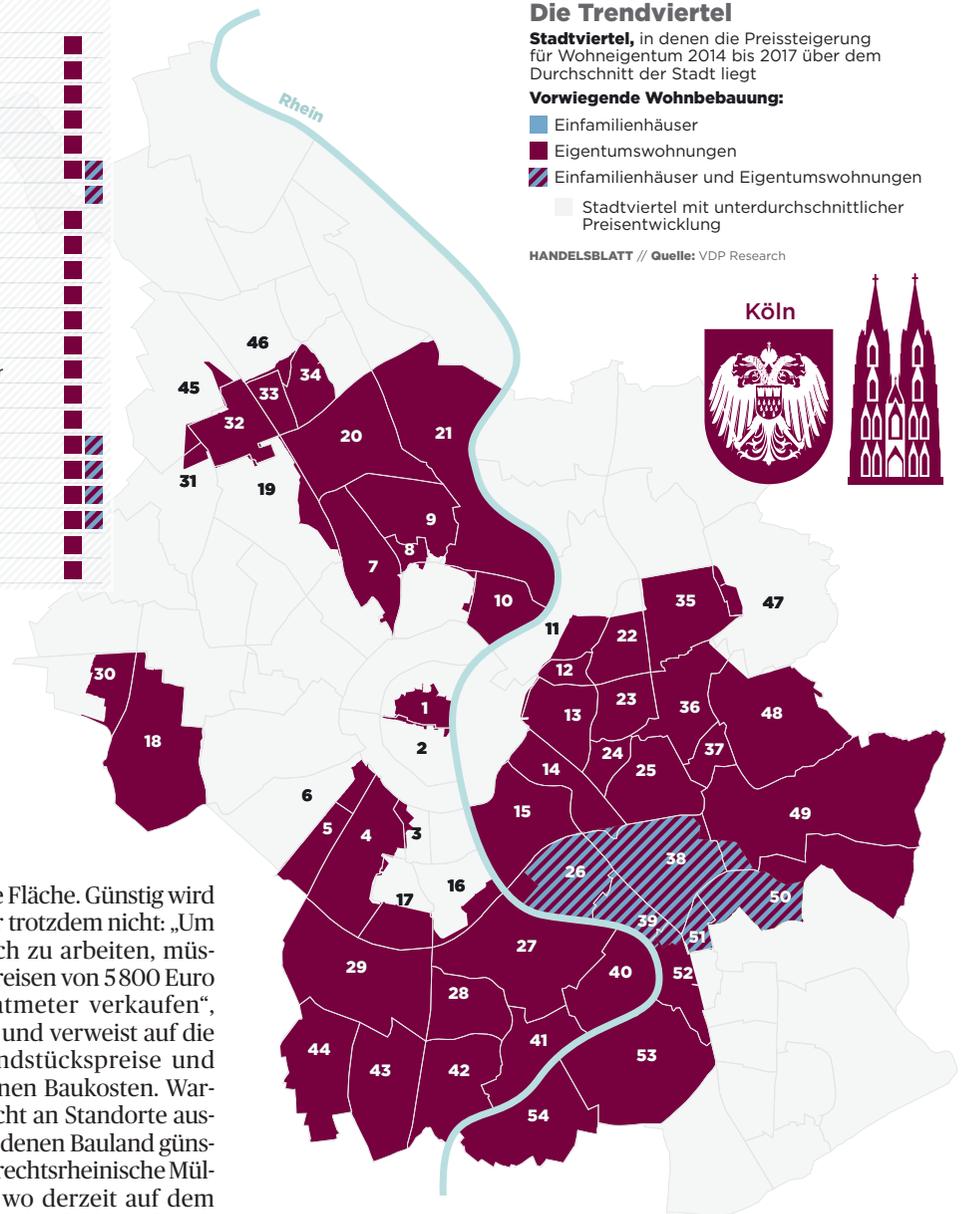
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research



liebsten in den guten linksrheinischen Lagen: Baulücken in der Südstadt, im Belgischen Viertel, im Agnesviertel oder in Sülz wurden geschlossen, auf ehemaligen Gewerbearealen in Lindenthal und Nippes entstand eine Reihe neuer Wohnquartiere. Dort stiegen die Preise in der Vergangenheit überdurchschnittlich - doch 2017 flachte der Anstieg ab. Reinhold Knodel, Vorstand des bundesweit tätigen Kölner Projektentwicklers Pandion, glaubt, dass dies so bleibt. „Wir werden fürs Erste keine signifikanten Preissteigerungen mehr sehen“, sagt er und führt als Beleg an, dass Neubauwohnungen nicht mehr so schnell zu verkaufen seien wie früher. Dennoch bleibt er in Köln aktiv. Dabei orientiert sich auch die Pandion, die im innerstädtischen Kölner Nobelquartier Rheinauhafen vor Jahren das dritte, nördliche Kranhaus als Luxuswohnturm errichtete, nach außen: Auf dem ehemaligen Güterbahnhof Ehrenfeld, am Rand des Stadtteils zwischen Bahnlinie, Maarweg und Vogelsanger Straße, wollen die Kölner in den kommenden Jahren 300 Wohnungen errichten. Eine ähnliche Größenordnung hat mit 250 geplanten Wohnungen ein Projekt an der Alsdorfer Straße in Braunsfeld, auch dies eine ehemals gewerb-

lich genutzte Fläche. Günstig wird es für Käufer trotzdem nicht: „Um wirtschaftlich zu arbeiten, müssen wir zu Preisen von 5800 Euro pro Quadratmeter verkaufen“, sagt Knodel und verweist auf die hohen Grundstückspreise und die gestiegenen Baukosten. Warum dann nicht an Standorte ausweichen, an denen Bauland günstiger ist? Ins rechtsrheinische Mülheim etwa, wo derzeit auf dem ehemaligen Gelände des Industrieunternehmens Klöckner-Humboldt-Deutz die Planungen für den Bau von 480 Wohnungen laufen. Gemessen an Mülheimer Bodenpreisen sind die Pandion-Flächen in Ehrenfeld etwa 50 Prozent teurer, schätzt Knodel. „Wir kennen uns im mittel- bis hochpreisigen Wohnungsbau gut aus, deshalb fühlen wir uns in Ehrenfeld und Braunsfeld besser aufgehoben“, sagt er. „In Mülheim muss man konzeptionell ganz anders denken.“ In den ehemaligen Arbeitervierteln auf der „schäl Sick“, der industriell geprägten Seite rechts des Rheins, legten die Wohnungspreise zwar mit mehr als zehn Prozent im vergangenen Jahr überdurchschnittlich zu. Absolut gesehen liegen sie aber immer noch deutlich unter dem Niveau von 4000 Euro und mehr pro Quadratmeter in den gefragten linksrheinischen Vierteln (siehe

Tabelle). Außerdem gebe es nach wie vor Vorbehalte gegenüber dem Rechtsrheinischen, sagt Sotheby's-Immobilienexperte Tobias Schulze. Seine Kundschaft bleibt lieber in Marienburg oder Lindenthal. Ein 180-Quadratmeter-Reihenendhaus aus den 1960er-Jahren verkaufte er kürzlich für 1,4 Millionen Euro. „Und da werden locker noch 500 000 Euro investiert.“ Wer so viel Geld für eine Immobilie ausgeben kann, geht vorerst nicht nach Mülheim. Noch selten nach Deutz. Denn dort wartet mit der Entwicklung des Deutzer Hafens das nächste Kölner Prestigeobjekt. Doch das Warten wird sich hinziehen: Die städtische Tochter Moderne Stadt, die die Planungen koordiniert, hält einen Baubeginn sogar im Jahr 2024 für „ambitioniert“. Timo Holland, der bei der Münchener Wertgrund Spezial-

fonds für Versicherer und Pensionskassen managt, konzentriert sich bei der Suche nach Anlageobjekten deshalb fürs Erste weiter auf Sülz und Ehrenfeld. Dort ist man seit Längerem investiert. 2016 kaufte Wertgrund auch das „Westcenter“ mit gut 300 vermieteten und 100 leer stehenden Wohnungen und investierte 28 Millionen Euro in die Grundsanierung. Das wird sich auszahlen, ist Holland überzeugt: „Für Wohnungen, die wir neu vermieten, bekommen wir zehn Euro pro Quadratmeter - das ist mehr, als wir erwartet haben.“ Altmietern zahlen künftig etwa 1,70 Euro pro Quadratmeter mehr, im Schnitt dann etwa neun Euro. Für Martin Kreuzer kein Grund, seinen Auszug zu bereuen. Seine Miete liegt darunter.

* Name geändert

München

Gefühlte Teuerung

Nirgendwo im Land kostet Wohnen so viel wie in München.



Blick über München: 7200 Euro im Schnitt pro Quadratmeter.

Christian Schnell München

Der Münchner Nockherberg ist auch Nicht-Bayern ein Begriff. Zum sogenannten „Politiker-Derbleck'n“ zu Beginn der Fastenzeit, also dem kabarettistischen Abkanzeln zur besten Sendezeit, lassen sich jedes Jahr auch etliche Bundespolitiker sehen.

Gleich neben der Traditions-gaststätte mit dem riesigen Biergarten liegt Münchens aktuell größte Baugrube: Auf gut neun Hektar sollen in fünf Jahren 1 500 Wohnungen entstehen. Bis vor Kurzem wurden auf dem Gelände noch drei Millionen Hektoliter Bier pro Jahr gebraut. Seit im ver-

gangenen Jahr die ersten Preislisten für die Eigentumswohnungen veröffentlicht wurden, ergötzt sich die Münchner Boulevardpresse an den horrenden Preisen, die im einstigen Arbeiterviertel Au aufgerufen werden: eine knappe halbe Million Euro für ein Ein-Zimmer-Apartment mit weniger als 40 Quadratmetern, über eine Million Euro für eine Dreizimmer-Wohnung mit 87 Quadratmetern.

Wer neu nach München kommt, muss sich an solche Dimensionen erst gewöhnen. „Bei Wohnimmobilien ist München weiterhin mit Abstand die teuerste Metropole Deutschlands“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter des Immobilien-

maklers von Poll. Dass sich an dieser seit Jahrzehnten gültigen Aussage irgendwann etwas ändern wird, glaubt er nicht. „Dazu boomt die Region zu sehr.“ Sechs Dax-Konzerne haben in München ihren Sitz, dazu Mittelständler, Forschungsinstitute und Start-ups. Zum geplanten Börsengang verlegt auch Volkswagens Sparte Truck & Bus ihren Sitz von Braunschweig an die Isar.

Einen schwachen Trost immerhin gibt es für alle, die im Moment auf Wohnungssuche sind: Waren es vor einem Jahr noch 17 Stadtbezirke, in denen die Preise für Eigentumswohnungen um zwölf Prozent oder mehr stiegen, so waren es diesmal nur acht, bei denen es um maximal zehn Prozent

Trendviertel



Handelsblatt-Serie

Lonely Planet Images/Getty Images

nach oben ging. Stadtteile wie Alt-Moosach, Alt-Perlach, Feldmoching, Milbertshofen sowie Oberund Untergiesing galten in der Vergangenheit eher als einfach, nun ist auch dort das Interesse gehörig gestiegen. „München ist gerade im Bereich der Innenstadt weitestgehend erschlossen, deswegen weichen jetzt viele Interessenten auf Randbezirke aus“, wertet Michael Pressel vom Immobilieninvestmentberater Dr. Lübke & Kelber diese Entwicklung.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gingen die Preise im vergangenen Jahr in der Parkstadt Bogenhausen und dem angrenzenden Oberföhring ebenfalls um zehn Prozent im Schnitt nach oben. Die städtische und dennoch ruhige Lage am Englischen Garten zieht seit Jahren Interessenten an.

Dass das Niveau trotz der in Deutschland einmaligen Höhe weiter anziehen wird, lässt sich an



Trabantenstadt Neuperlach: Monatsmieten von 16 Euro pro Quadratmeter.

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
33	Parkstadt Bogenhaus. +10,0 %	9 400
51	Oberföhring +10,0 %	9 000
52	Englschalking +9,9 %	8 500
43	Am Westbad +9,9 %	8 100
35	Ramersdorf +9,9 %	7 600

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
21	Untergiesing +10,0 %	7 000
37	Obergiesing +10,0 %	6 600
48	Milbertshofen +10,0 %	6 400
46	Alt-Moosach +10,0 %	6 200
55	Altperlach +10,0 %	5 700

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
8	Am alten südl. Friedhof +5,3 %	21,20
12	Am Schlachthof +5,2 %	20,70
13	Schwanthalerhöhe +5,1 %	19,00
11	Untere Au +5,0 %	19,40
22	Sendlinger Feld +5,0 %	18,50

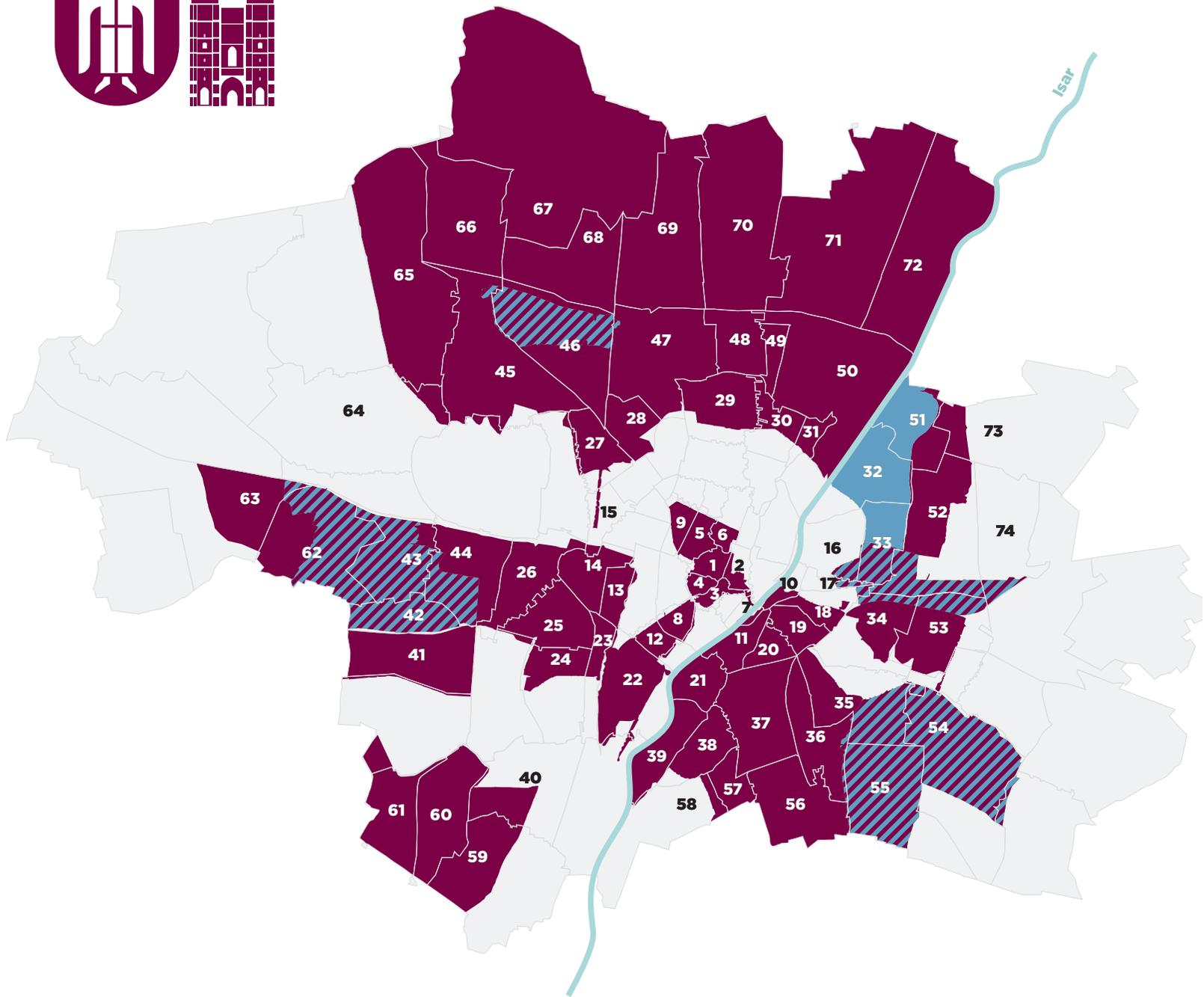
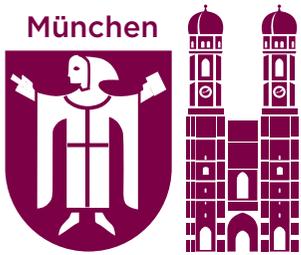
wenigen Argumenten veranschaulichen. Gerade einmal für 61 000 Wohnungen reiche die Reserve an Bauflächen, sagt Heike Piasecki vom Immobilienanalysehaus Bulwiengesa. Und mit 6 200 Einheiten pro Jahr würde nur die Hälfte des Wohnbaubedarfs realisiert.

Das Zauberwort lautet deswegen „verdichten“. „Schon seit 2013 werden die Einheiten kleiner und die Grundrisse kompakter“, beobachtet Michael Pressel. Da auch im reichen München die Budgets für eine eigene Immobilie bei den meisten Menschen begrenzt sind, planen sie kleiner oder geben sich mit einem Zimmer weniger zufrieden.

Zumal die horrende Preisentwicklung in München nicht nur das Ergebnis von hoher Nachfrage bei wenig Angebot ist. Kräftig nach oben gegangen sind zuletzt auch die Baukosten. Sechs Prozent waren es im ersten Quartal 2018 im Regierungsbezirk Oberbayern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In München dürfe die Zahl höher liegen. „Teils sind die Baukosten sogar um bis zu 20 Prozent gestiegen“, beobachtet Reinhold Raster vom Projektentwickler Pandion. Der baut gerade in der Anzinger Straße im Osten der Stadt ein Quartier mit 420 Eigentumswohnungen. Wegen des Booms in der Bauindustrie langen mittlerweile auch die ausfüh-

renden Firmen kräftig zu. „Es ist die logische Konsequenz, dass sich der Boom auch auf der Seite der Baupreise niederschlägt“, beobachtet Bernhard Hansen, CEO der SSN Group in Deutschland. Sein Haus entwickelt am Luitpoldpark im Nordwesten das Projekt „Covent Garden Munich“, das auf 11 000 Quadratmeter Grundstücksfläche Wohnungen und eine Kita bieten soll. Bekam man früher zehn bis 15 Angebote von Baufirmen, so seien es heute zwei bis drei. „Ohne einen zeitlichen Vorlauf wird es ganz schwer, Handwerker zu bekommen“, berichtet Hansen.

Bei den Projekten selbst kommt es innerhalb der Stadt aktuell zu Verschiebungen in Richtung der Bezirke, die sich bislang unterdurchschnittlich entwickelten. Lagen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen quer über die Stadt im vergangenen Jahr bei 7 200 Euro und damit um 9,9 Prozent über dem Niveau von 2016, so sind es in den günstigsten Stadtteilen Alt-Perlach, Feldmoching und Lerchenau West jetzt 5 700 Euro je Quadratmeter. Zum Vergleich: Noch im Jahr 2010 lag das durchschnittliche Preisniveau in der Stadt bei 3 000 Euro. Ein Jahrzehnt später dürften im Schnitt 8 000 Euro fällig sein, erwartet Michael Pressel, der Experte von Dr. Lübke & Kelber.



Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

Die Stadtteile

1	Kreuzviertel	■
2	Graggenauviertel	■
3	Angerviertel	■
4	Hackenviertel	■
5	Königsplatz	■
6	Universität	■
7	Deutsches Museum	■
8	Am alten südl. Friedhof	■
9	Augustenstraße	■
10	Maximilianeum	■
11	Untere Au	■
12	Am Schlachthof	■

HANDELSBLATT // Quelle: VDP Research

13	Schwanthalerhöhe	■
14	Westend	■
15	St. Vinzenz	■
16	Altbogenhausen	■
17	Steinhausen	■
18	Haidhausen-Nord	■
19	Haidhausen-Süd	■
20	Obere Au	■
21	Untergiesing	■
22	Sendlinger Feld	■
23	Untersendling	■
24	Mittelsendling	■
25	Land in Sonne	■
26	Friedenheim	■
27	Dom Pedro	■
28	Oberwiesenfeld	■
29	Am Luitpoldpark	■
30	Münchner Freiheit	■
31	Biederstein	■
32	Herzogpark	■
33	Parkst. Bogenhausen	■
34	Echarding	■
35	Ramersdorf	■
36	Balanstraße-West	■
37	Obergiesing	■
38	Giesing	■
39	Siebenbrunn	■
40	Obersendling	■
41	Neuhadern	■
42	Blumenau	■
43	Am Westbad	■
44	St. Ulrich	■
45	Mossach-Bahnhof	■
46	Alt-Moosach	■
47	Am Riesenfeld	■
48	Milbertshofen	■
49	Neufreimann	■
50	Alte Heide-Hirschau	■
51	Oberföhring	■
52	Englschalking	■
53	Josephsburg	■
54	Neuperlach	■
55	Altperlach	■
56	Südgiesing/Fasangart.	■
57	Neuharlaching	■
58	Harlaching	■
59	Solln	■
60	Forstenried	■
61	Fürstenried-West	■
62	Pasing	■
63	Neuaubing	■
64	Obermenzing	■
65	Industriebezirk	■
66	Ludwigsfeld	■
67	Feldmoching	■
68	Lerchenau West	■
69	Hasenberg/Lerch. O.	■
70	Am Hart	■
71	Freimann	■
72	Obere Isarau	■
73	Johanneskirchen	■
74	Daglfing	■



imageBROKER/Getty Images

Art-nouveau-Fassade in Bogenhausen: Der Preis ist Nebensache beim Immobilienkauf im Nobelviertel.

Kritiker monieren bereits die „Gentrifizierung“ vieler Viertel, Investoren sehen gerade dort ihre Chance. Was wiederum an einem typisch Münchner Phänomen liegt. Bezirke wie in anderen Großstädten, die aufgrund einer angespannten sozialen Lage oder hoher Kriminalität als Brennpunkte gelten, gibt es nicht. Oder nicht mehr.

Ein gutes Beispiel hierfür ist Neuperlach im Südosten der Stadt. Eine Trabantensiedlung, die in den 1960er-Jahren auf der grünen Wiese entstanden ist und in der über 50000 Menschen aus vielen Nationen leben. 6100 Euro mussten hier im vergangenen Jahr pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung gezahlt werden, 9,7 Prozent mehr als ein Jahr davor. Bei Neuvermietungen werden mittlerweile stolze 16 Euro für den Quadratmeter bezahlt. Was auch daran liegt, dass der Stadtteil trotz der Hochhäuser keinesfalls abstoßend wirkt. Die Versicherer Allianz, Ergo und Generali sitzen dort. Auch der Chemieriese Wacker. Das Einkaufszentrum PEP wurde gerade modernisiert, und die Gärtner der Generali pflegen die umliegenden Parks.

„
Teilweise
sind in
München die
Baukosten
um bis zu 20
Prozent
gestiegen.“

Reinhold Raster
Pandion

Das Extrem am anderen Ende heißt Premium oder Luxury. Der Innenstadtkern gehört dazu, ebenfalls die Nobelviertel Bogenhausen oder Nymphenburg. Auch wenn die Grenzen zwischen Premium und Luxury verschwimmen, so beobachtet Michael Reiss von Sotheby's International Realty doch eine sehr gleichmäßige

Nachfrage. Gleichzeitig biete der angespannte Markt nur wenig Angebot im Luxussegment. „Internationale Kunden wünschen beispielsweise eine andere Ausstattung oder Raumhöhe, als wir es hier gewohnt sind“, berichtet er. Solche Objekte müsse man von vornherein anders planen. Insgesamt sorgt der Immobilienboom in München zwar für viele Gewinner, aber auch für jede Menge Frust. Bei den Interessenten, die gar nicht so viel sparen können, wie sie angesichts der Jahr für Jahr davonlaufenden Preise müssten. Im Schnitt gibt jeder Haushalt in München mittlerweile 35 bis 40 Prozent des Einkommens für Wohnen aus. Das ist zwar noch ein Stück entfernt von den 50 Prozent, die Haushalte in Städten wie Paris oder London aufbringen. Mit traditionell teuren Städten wie Mailand spielt man aber nun in einer Liga.

Frust schieben aber auch die Projektentwickler bei der Suche nach geeigneten Grundstücken. Kommen welche auf den Markt, bietet die ganze Branche mit, berichtet Pandion-Experte Raster: „Oft denken wir, wir hätten schon ambitioniert geboten und werden dann doch deutlich überboten.“



Essen: Die Zahl der Einwohner steigt, Wohnraum ist gefragt.

Essen

Bergbau macht Platz

Die Montanindustrie gibt Flächen für den Wohnungsbau frei.

Reiner Reichel Essen

Auf Reinhard Wiesemanns Visitenkarte steht „Erfinder“. Wer glaubt, einen Techniker und Tüftler vor sich zu haben, irrt. Das Schrauben an Computern und Entwickeln von Software hat er aufgegeben. Seit ein paar Jahren

erfindet der heute 56-Jährige Projekte, die das Leben in Essen verändern. Wichtig sind ihm Toleranz und Respekt, worauf er mit verschiedenen Aktionen in der Stadt abzielt, deren 590 000 Einwohner 175 Nationen angehören. Die südlichen Stadtteile, in denen es den Menschen gut geht, interessieren ihn nicht. Seine Projekte entstehen im Nordvier-

tel, das manche Essener wegen des hohen Anteils von Migranten auch als Problemviertel wahrnehmen.

„Die Innenstädte sind voll von Konsummöglichkeiten, bieten aber keine Chancen, etwas zu tun“, sagt Wiesemann. In Essen änderte er das mit dem „Unperfekthaus“. In dem ehemaligen Franziskanerkloster, einem ver-

winkelten, verbauten Kasten kann sich jeder einmieten, Hauptsache er tut etwas: sein Hobby ausleben, ein Start-up gründen, sich als Künstler verwirklichen – für 15 Euro Monatsmiete inklusive Erfrischungsgetränke, Tee und Kaffee. Besucher zahlen 7,90 Euro und können zu moderaten Preisen essen und trinken.

In einem Altbau in der Fußgängerzone hat Wiesemann auch sein Mehrgenerationenhaus realisiert, in dem er selbst wohnt. Aber auch das „Generationen-Kult-Haus“ ist eher untypisch. „In Mehrgenerationenhäusern leben überwiegend alte Leute“, beobachtet Wiesemann. Es sei schwierig, junge Menschen für solche Häuser zu begeistern, weil sie für alte Menschen gebaut würden. Sein kurz Geku-Haus genanntes Objekt kombiniert WG-Zimmer, Wohnungen, riesige Gemeinschaftsflächen zum Kochen, Ausruhen, Party feiern, gerne auch auf der Dachterrasse, eine Sauna, einen Übungsraum für Musiker- und Coworking-Flächen. Wegen der großen Nebenflächen zahlen die Bewohner aller Altersklassen die weit überdurchschnittliche Monatsmiete von 15 Euro pro Quadratmeter.

Im Szeneviertel Rüttenscheid wäre sogar eine Neubauwohnung nicht teurer – wenn es sie gäbe. Gebaut werden dort Eigentumswohnungen wie etwa das „Quartier BelleRü“, das Entwickler Interboden zu Quadratmeterprei-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt

Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
21 Gerschede +7,9%	2 000
23 Altenessen-Nord +7,9%	1 800
24 Katernberg +7,8%	2 100
20 Borbeck-Mitte +7,8%	2 100
13 Huttrop +7,8%	2 000

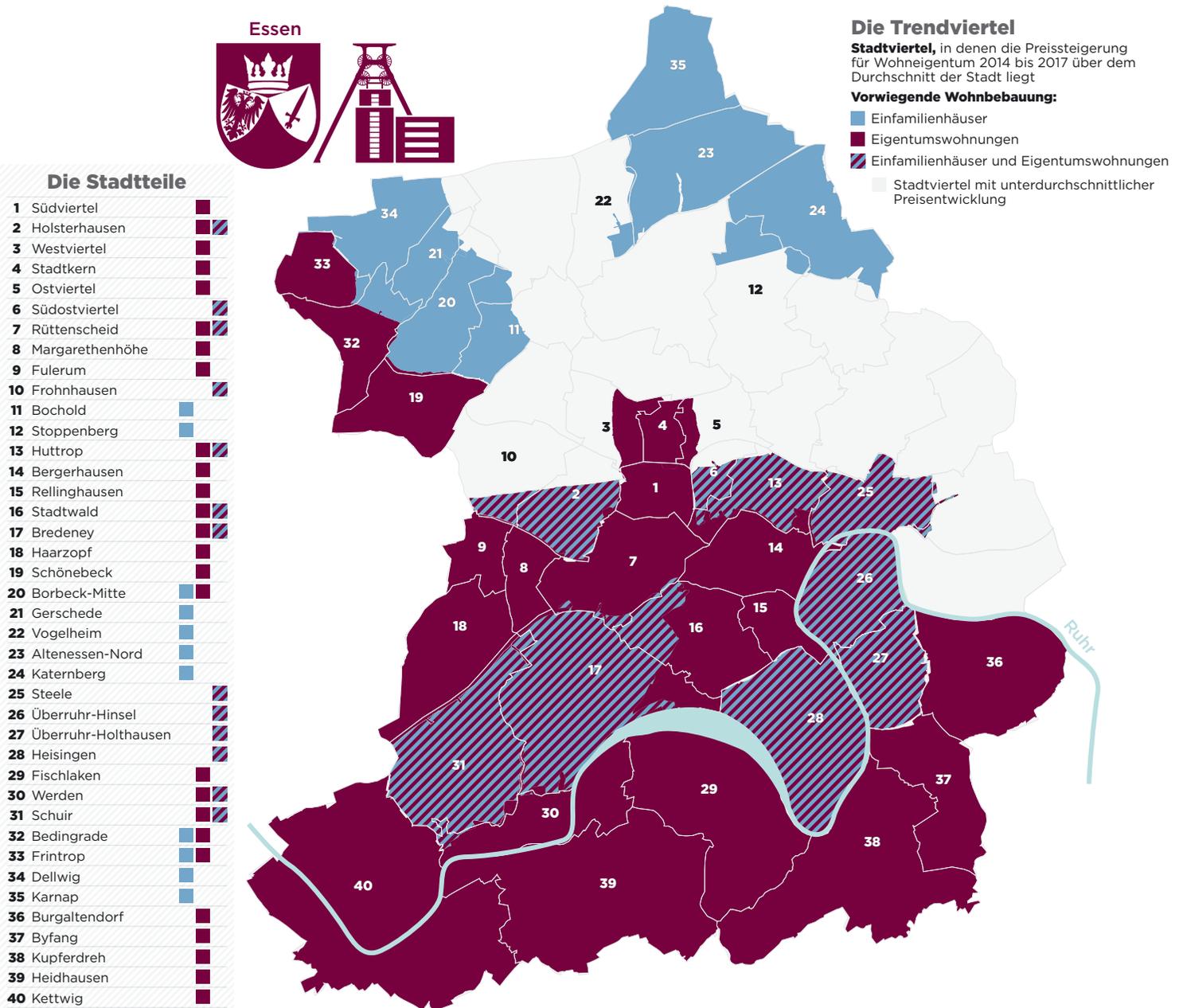
Kaufpreis für Eigentumswohnungen

	Preis in €/m ²
1 Südviertel +6,0%	1 600
13 Huttrop +6,0%	1 500
4 Stadtkern +6,0%	1 200
33 Frintrop +5,9%	1 400
19 Schönebeck +5,9%	1 200

Monatsmiete für Wohnungen

	Preis in €/m ²
9 Fulerum +3,6%	7,60
1 Südviertel +3,6%	7,30
4 Stadtkern +3,6%	7,30
7 Rüttenscheid +3,5%	8,20
2 Holsterhausen +3,5%	7,40

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



sen um 4400 Euro sechs Monate vor Fertigstellung zu 85 Prozent verkauft hat. „Die Käufer schätzen den Flair der Rüttenscheider Straße, die kurzen Wege und die Nähe zum Grugapark“, sagt Georg Meintrup, Chef der Immobilien-tochter der Sparkasse Essen über den Stadtteil.

Allerdings fehlen Neubauwohnungen in der ganzen Stadt. Experte Meintrup stellt fest: „2017 traf eine sehr hohe Nachfrage auf ein leider zu geringes Angebot.“ Über den gesamten Eigentumswohnungsmarkt, Altwie Neubau, rechnete vdp Research im Schnitt eine Preissteigerungsrate von 5,7 Prozent aus. Gemessen an den Steigerungsraten in anderen Städten erscheint das moderat.

Doch Essen ist eine Stadt, die

nach jahrelangem Bevölkerungsschwund erst seit 2012 wieder Zuzug verzeichnet, sodass Wohnraum knapper und teurer wird. Essen sei die Stadt mit den am schnellsten steigenden Wohnungsmieten und -preisen im Ruhrgebiet, sagt Essens Stadtplaner Hans-Jürgen Best. Es spricht viel dafür, dass es noch teurer wird. Denn Essen und Dortmund sind die einzigen Ruhrgebietsstädte, in die Menschen aus Nachbarkommunen zuwandern. Dass die Zuwanderung im vergangenen Jahr auf 2500 Personen zurückging, ändert daran nichts. „Der Druck auf dem Wohnungsmarkt hat nachgelassen“, bestätigt Best. Doch es werde zu wenig gebaut. Es fehlt vor allem preisgünstiger Wohnraum.

Stadtteil 51 kommt

Aber Essen kann gegensteuern: Denn gemessen an seiner Einwohnerzahl hat die Stadt so viele Konversionsflächen wie keine andere der 15 Trendviertelstädte. Auf einem früheren Krupp-Gelände etwa baut die Thelen-Gruppe „Essen 51“, so genannt, weil die aus 50 Dörfern zusammengewachsene Stadt damit ihren 51 Stadtteil bekommt. Nachdem Flussregenpfeifer und Kreuzkröten umgesiedelt sind, wühlen nun Bagger das Gelände auf. Mit 52 Hektar ist das Grundstück nordwestlich der Innenstadt fast so groß wie der Grugapark im Süden der Stadt. Wenn der Baugrund von Schutt und anderen Altlasten befreit ist, beginnt der sich über mehrere Jahre hinziehende Bau

von Büros und 1500 Wohnungen.

Die in absehbarer Zeit zur Wohnbebauung zur Verfügung stehenden ehemaligen Industrie- und Kleingewerbeflächen schätzt Best auf 30 bis 40 Hektar. Je Hektar könnten etwa 80 bis 120 Wohnungen entstehen. Somit würde nur etwa halb so dicht gebaut wie in Düsseldorf. Und damit ist das Flächenreservoir der Stadt noch nicht ausgeschöpft. Auf einem 1700 Hektar großen früheren Bergbaugelände zwischen Essen und Bottrop soll ein neues urbanes Zentrum entstehen, genannt „Freiheit Emscher“. Das Gelände ist siebenmal so groß wie der Baldeneysee, das Wassersportrevier der Stadt. Platz genug wäre also für eine neue Wohnidee des Essener „Erfinders“ Wiesemann.

Schlossplatz in Stuttgart:
Eigentumswohnungen kosten im Schnitt
6040 Euro pro Quadratmeter.



Stuttgart

Schwäbisches Dilemma

Die reiche Stadt ist arm an Wohnraum.
Es müsste dringend gebaut werden – doch wo, ist umstritten.

Martin Buchenau Stuttgart

Es gibt tatsächlich Dinge, bei denen hat Stuttgart - mal von Autos abgesehen - dem übermächtigen südlichen Rivalen München tatsächlich etwas voraus: Weinberge, Streuobstwiesen und Halbhöhenlage mit Blick auf die Stadt. Die Kehrseite: Der Stadtkessel schafft Enge und schlechte Luft, das Wohnraumangebot ist deshalb geringer als anderswo, und die Preise gehen straff in Richtung München.

Bauland für Einfamilienhäuser ist in der Stadt absolute Man-

gelware und kommt fast nur noch dann auf den Markt, wenn Erbgemeinschaften verkaufen wollen oder müssen. Und neue Flächen ausweisen wird der grüne Oberbürgermeister nur sehr vorsichtig: Grün- und Ackerflächen sind tabu - erst recht für Einfamilienhäuser. „Die landschaftliche Schönheit werden wir nicht einfach aufgeben. Darauf können Sie sich verlassen“, brachte es OB Fritz Kuhn kürzlich auf einer Immobilienkonferenz auf den Punkt.

Das Thema Baulanderschließung ist in der Schwabenmetropole ein gewaltiger Aufreger. Denn im Gemeinderat gibt es

durchaus die Forderung, man solle doch endlich auf dem Acker bauen. Doch in der Stadt der Wutbürger, in der noch immer gegen ihren längst im Bau befindlichen Bahnhof demonstriert wird und die bundesweit mit Feinstaubalarm und Klagen zur Luftreinhaltung für Furore sorgt, traut sich niemand zu sagen, welcher Acker denn nun genau bebaut werden sollte. Streuobstwiesen und Gärten - liebevoll „Stückle“ genannt - wohl kaum. Denn sie sind dem Schwaben so heilig wie sein „Blechle“ - Zuge-reiste ohne Bleibe hin oder her.

Dem Sog, den die Landeshauptstadt auf Menschen aus

ganz Deutschland ausübt, hat die störrische Beharrlichkeit der Einheimischen keinen Abbruch getan. Stuttgart boomt. In den vergangenen sechs Jahren kamen rund 50000 neue Einwohner in die Stadt. Berlin hat zwar einen viel höheren Zuzug, aber eben auch viel mehr Platz als das im und rund ums tiefe Neckartal gelegene Stuttgart. Weil der Wohnungsbau im Allgemeinen und der öffentlich geförderte im Besonderen dem Bedarf hinterherhinken und dazu die Niedrigzinsen das Geld locker sitzen lässt, stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen schier unaufhaltsam.

Getty Images/LOOK

OB Kuhn gehört nicht nur in seiner Partei seit jeher zum Flügel der Realos - und argumentiert gern mit Zahlen. „Wir schaffen es derzeit, 2000 Wohneinheiten pro Jahr fertigzustellen“, sagt der Oberbürgermeister. Dies gelinge der Stadt durch Nachverdichtungen und die Erschließung neuer Flächen: etwa Neckarpark oder solche, die im Zuge von Stuttgart 21 frei würden. Ohne diese Flächen sähe es ganz bitter aus in Stuttgart. Zumal es angesichts der Verzögerungen beim Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 noch dauert, bis sich die positiven Folgen auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen. Auch sei die Stadt wieder in den sozialen Wohnungsbau eingestiegen, betont Kuhn.

Doch obwohl deutlich mehr als in den Vorjahren gebaut wird - es reicht hinten und vorne nicht. Wie groß die Wohnungsnot in der erfolgsverwöhnten Stadt tatsächlich ist, zeigt eine nackte Zahl: Nur 63 neue Wohnungen wurden in den ersten drei Monaten des Jahres in Stuttgart verkauft - so wenige wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Aufgrund dieses geringen Angebots sehen Experten keine Trendwende - auch wenn die Immobilienpreise etwas langsamer stei-

gen als in den Vorjahren. Im Rathaus fangen sie unterdessen an, kreativ zu werden. Es gibt Überlegungen, den Anteil geförderten Wohnraums bei Neubauten gemäß dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) nach Münchener Vorbild von derzeit 20 auf 30 Prozent zu erhöhen.

Als Alleinstellungsmerkmal von Stadt und Region hebt Kuhn gern die enge Verzahnung von Wissenschaft und Forschung hervor. „Wir schaffen es schneller als andere, wissenschaftliche Ergebnisse direkt in die Wirtschaft zu bringen.“ Für die Wohnungswirtschaft gilt das eher nicht. Die Folge ist eine seit Jahren anhaltende Preisspirale nach oben. Quartalsweise misst der städtische Gutachterausschuss mit seinem Zugriff auf die notariell beurkundeten Verkaufsdaten die Entwicklung. Und da sieht die Realität nüchtern aus.

„Im Neubau ist es extrem eng, und im Bestand haben wir auch keine steigenden Verkäufe“, berichtet Steffen Bolenz, der stellvertretende Vorsitzende des städtischen Gutachterausschusses.

Kleiner Trost: Auch die Preise steigen nicht mehr so stark. In der Gesamtstadt liegt der Mittelwert bei 6040 Euro pro Quadratmeter,

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2017 zu 2016 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser			Preis in €/m ²
18	Dürtlewang	+10,6 %	4 700
19	Rohr	+10,6 %	4 400
2	Stuttgart-Nord	+10,6 %	4 400
3	Stuttgart-Ost	+10,5 %	4 500
16	Fasanenhof	+10,5 %	4 200

Kaufpreis für Eigentumswohnungen			Preis in €/m ²
14	Obertürkheim	+11,9 %	3 400
13	Uhlbach	+11,9 %	3 400
18	Dürtlewang	+11,7 %	3 700
15	Hedelfingen	+11,7 %	3 600
7	Zuffenhausen	+11,7 %	3 400

Monatsmiete für Wohnungen			Preis in €/m ²
5	Stuttgart-Süd	+5,0 %	13,80
4	Rohracker	+5,0 %	13,10
19	Rohr	+4,9 %	12,80
15	Hedelfingen	+4,9 %	12,40
14	Obertürkheim	+4,9 %	12,40

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

Projekt „Neckarpark in Cannstatt:
Büros und Wohnungen für mehr als 2000 Menschen.



DIBAG



bei Höchstwerten im Luxussegment bei über 10000 Euro. Bei den gebrauchten Wohnungen liegt er immer noch bei 4000 Euro pro Quadratmeter. Damit kostet eine handelsübliche gebrauchte Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern inklusive Steuern und den Rechnungen von Notar und Grundbuchamt inzwischen etwa 450000 Euro - eine Steigerung um mehr als 40 Prozent innerhalb von drei Jahren. „Aktuell bewegen wir uns nicht mehr im Bereich der zweistelligen Steigerungsraten“, sagt Bolenz. Eine Trendumkehr sei jedoch keineswegs zu erkennen.

Hauptsache, mehr Angebot

Und es gibt ein kleines Luxusproblem: „Im hochpreisigen Segment sind vergleichsweise viele Objekte auf dem Markt, wodurch längere Vermarktungszeiten entstehen. Diese Käuferschicht ist kritischer und durchleuchtet die Angebote und den Markt ganz genau“, sagt Kerstin Schmid, Geschäftsführerin bei E & G Private Immobilien, spezialisiert auf das obere Ende des Marktes. „Diese Entwicklung spiegelt sich in einer Seitwärtsbewegung bei den Preisen wider.“ Aber davon profitieren nur Leute, die es sich leisten können.

Die Preise für Grundstücke haben sich 2017 um bis zu 35 Prozent nach oben entwickelt. In sehr guter Halbhöhenlage kann man mit Preisen von bis zu 3,5 Millionen Euro für ein Einfamilienhaus rechnen, sagt Immobilienexpertin Schmid.

Und auch die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus wie auf dem Olgäle-Areal im Stuttgarter Westen schafft kaum Erleich-

terungen. Selbst eine subventionierte neue Eigentumswohnung kostet in Stuttgart inzwischen nach Steuern fast eine halbe Million Euro. Aktuell in Bau befindlich sind 34 Gebiete mit knapp 3000 Wohnungen. Eines der größten Bauvorhaben ist das Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses Olgäle. Dort werden 116 geförderte und insgesamt 225 neue Wohnungen errichtet. Weitere große Wohnbauprojekte finden sich am Neckarpark (900 Wohnungen), auf dem ehemaligen EnBW-Gelände in der Hackstraße (800 Wohnungen), am Europaplatz (300 Wohnungen), am Feuerbacher Bahnhof (160 Wohnungen) und am Killesberg (100 Wohnungen). Ein Kriterium macht sie schon heute zu Trendvierteln: Es gibt dort überhaupt ein Angebot.

Methode und Auswertung

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.

Auswertung vdp Research wendet bei der Datenanalyse aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen Objekten herauszurechnen, die aufgrund von Qualität, Baujahr und Lage vorliegen. In diesem Jahr wurde erstmals auch die räumliche Beziehung zwischen den Liegenschaften analysiert: Berücksichtigt wurde, dass benachbarte Objekte große Ähnlichkeiten aufweisen, da sie sich gegenseitig beeinflussen. Mit zunehmender räumlicher Distanz wird diese Ähnlichkeit dann geringer. Dieser statistische Ansatz ermöglicht es, Preise unabhängig von Stadtteilgrenzen zu beurteilen.

Ergebnisse Zu den in der Stadtkarte eingezeichneten Trendvierteln zählen jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2015 bis 2017 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt. In den Tabellen werden die fünf Trendviertel mit den höchsten Preis- und Mietsteigerungsraten des vergangenen Jahres genannt. HB

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2014 bis 2017 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

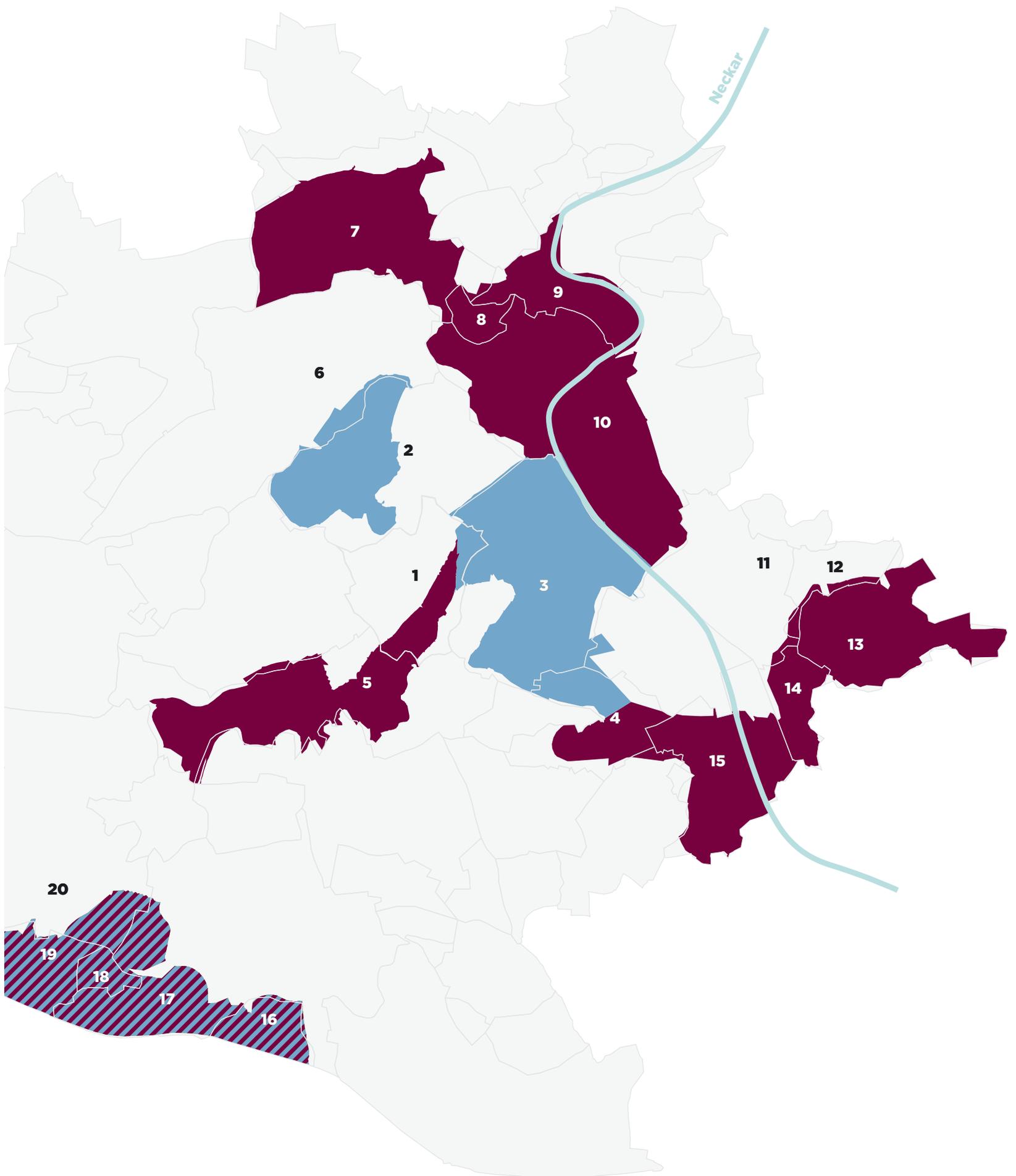
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Die Stadtteile

1	Stuttgart-Mitte	■ ■
2	Stuttgart-Nord	■
3	Stuttgart-Ost	■
4	Rohracker	■ ■
5	Stuttgart-Süd	■
6	Feuerbach	■
7	Zuffenhausen	■
8	Burgholzhof	■
9	Münster	■
10	Bad Cannstatt	■ ■
11	Untertürkheim	■
12	Rotenberg	■
13	Uhlbach	■
14	Obertürkheim	■
15	Hedelfingen	■
16	Fasanenhof	■
17	Möhringen	■
18	Dürrlewang	■
19	Rohr	■
20	Vaihingen	■

Stuttgart





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.

vdpResearch

Von Banken. Für Banken.

vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22
10117 Berlin

+49 (0)30 206 229 -265
kontakt@vdpresearch.de
vdpResearch.de

