

Handelsblatt

DEUTSCHLANDS WIRTSCHAFTS- UND FINANZZEITUNG

SONDERDRUCK TRENDVIERTEL 2019 vdpResearch

Existenzfrage Wohnen

Der Immobilienboom läuft in seinem zehnten Jahr. Ein Ende ist nicht in Sicht. Niedrigzinsen treiben Anleger weiter zu Immobilienkaufen, **und noch immer wird viel zu wenig gebaut.** Die Politik agiert zunehmend hektisch – und verschreckt so private Kapitalgeber für den Wohnungsbau.

Silke Kersting, Matthias Streit
Berlin, Erfurt

Er wollte Innenminister sein, außerdem Bau- und Heimatminister. Eine Superbehörde wurde für ihn geschaffen. Eine, die die Rekordzahl von acht Staatssekretären beschäftigt und mit einem Etat von 14 Milliarden Euro ausgestattet ist. Doch Horst Seehofer (CSU) tritt nahezu ausschließlich als Innenminister in Erscheinung. Weniger als Heimatminister. Und fast gar nicht als Bauminister.

Am Dienstag traf es die versammelte Baubranche, und das bereits zum zweiten Mal. In seinem ersten Amtsjahr hatte sich

“

Die Kaufpreise steigen immer noch deutlich stärker als die Mieten“

Dr. Franz Eilers
vdpResearch

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



Seehofer beim Tag der Bauindustrie von seinem Staatssekretär Marco Wanderwitz vertreten lassen. In diesem Jahr musste dessen Kollegin Anne Katrin Bohle einspringen. Seehofer beantwortete derweil Fragen zum Mord am CDU-Politiker Walter Lübcke.

„Seien Sie sicher, der Minister wäre gern selbst gekommen“, sagte Bohle den versammelten Immobilienmanagern und Bauunternehmern. Schließlich komme er „viel zu selten dazu, das zu sein, was er nämlich auch ist: Bauminister“.

Dabei wäre die Präsenz eines starken Ministers in diesem Bereich dringend vonnöten. Die Versorgung der Menschen mit bezahlbaren Wohnungen ist von der Peripherie ins Zentrum der Politik gerückt. Die Bevölkerung wächst, die Kaufpreise und Mieten steigen immer weiter. Viele Deutsche, vor allem in Großstädten, fürchten, sich ihr angestammtes Viertel nicht mehr leisten zu können. In Berlin demonstrierten Anfang April 35 000 Menschen gegen den „Mietens-Wahnsinn“, initiiert von der Bürgerinitiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“. In München kamen am selben Tag Tausende Menschen unter dem Motto „Ausspekuliert“ zusammen.

Noch immer werden viel zu wenige neue Wohnungen gebaut, um die wachsende Nachfrage zu befriedigen. Wenn der Politik überhaupt Antworten auf dieses Problem einfallen, dann bevor-

Gefragtes Umland

Preisseigerungen bei Einfamilienhäusern in ausgewählten Landkreisen

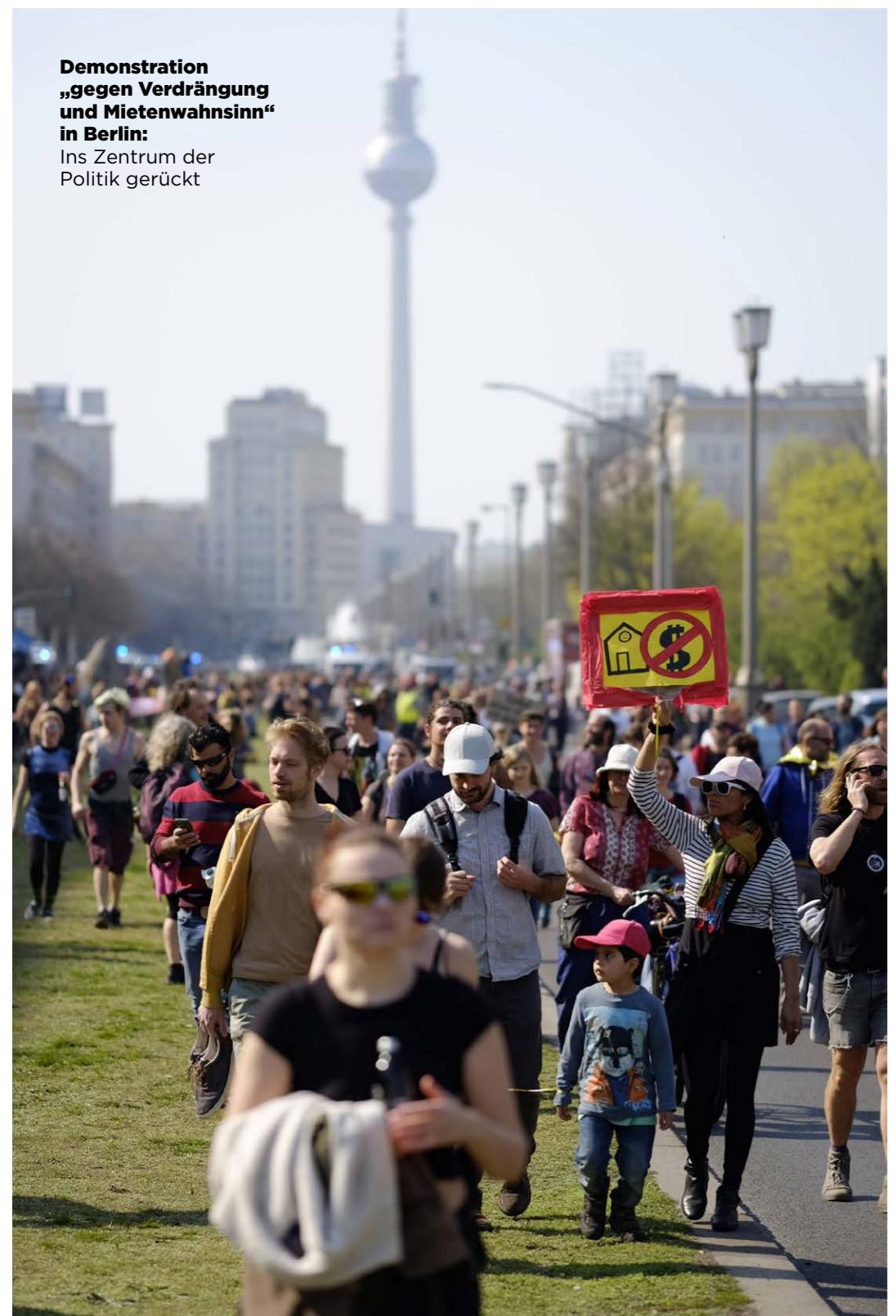
Landkreis ist Umland von
Eichstätt	Ingolstadt
Preisseigerung 5 Jahre	Aktuelles Preisniveau
■ +101 %	3 535 €/m ²
Dahme-Spreewald	Berlin
■ +90 %	2 825 €/m ²
Oder-Spree	Berlin
■ +87 %	2 084 €/m ²
Aichach-Friedberg	Augsburg
■ +83 %	3 681 €/m ²
Bad Tölz-Wolfratshausen	München
■ +83 %	6 118 €/m ²
Rosenheim	München
■ +80 %	5 712 €/m ²
Neuburg-Schrobenhausen	Ingolstadt
■ +80 %	3 031 €/m ²
Pfaffenhofen a. d. Ilm	München/Ingolstadt
■ +68 %	3 721 €/m ²
Lüneburg	Hamburg
■ +45 %	2 441 €/m ²
Fulda	Frankfurt/M.
■ +25 %	1 620 €/m ²
Limburg-Weilburg	Frankfurt/M.
■ +22 %	1 460 €/m ²

Flucht aus den Metropolen

Saldo von Zuzug und Fortzug innerhalb Deutschlands

	Saldo 2017	Preisanstieg 2008 bis 2018	ETW ¹	Mieten
Berlin	-3 013	+120,6 %	+75,6 %	
Hamburg	-459	+85,2 %	+58,6 %	
Frankfurt/M.	-465	+85,2 %	+47,6 %	
Köln	-2 571	+59,6 %	+47,8 %	
München	-11 324	+99,7 %	+60,6 %	
Stuttgart	-2 021	+69,4 %	+47,5 %	
Düsseldorf	-1 099	+60,0 %	+50,1 %	

HANDELSBLATT • 1) Eigentumswohnungen
Quelle: vdp Research, Statistisches Bundesamt, Irbis



Demonstration „gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn“ in Berlin:

Ins Zentrum der Politik gerückt

zugt solche, die das Problem vielleicht kurzfristig lindern, aber nicht auf Dauer lösen. So wie das fünfjährige Verbot von Mieterhöhungen, das der rotrotgrüne Senat ebenfalls am Dienstag beschloss. Die einzige nennenswerte Amtshandlung der Großen Koalition im Baubereich war bislang das Baukindergeld. Eine

Subvention für Immobilienkäufer, die Seehofer als „Erfolgsschicht“ bezeichnet, aber nach Ansicht der meisten Ökonomen vor allem die Kaufpreise noch schneller in die Höhe treiben wird.

In der Union wird eingeräumt, dass es ein Fehler war, die Wohnungspolitik in den Randgewässern von Seehofers Superministerium zu versenken. Für die CDU-Vorsitzende Annegret Kramp-Karrenbauer ist klar: Wie das Innenministerium jetzt zugeschnitten sei, habe viel mit dem Verlauf der Koalitionsverhandlungen zu tun. Es sei sicherlich „nicht der klügste Zuschnitt“. Ein klassisches Innenministerium sei

schon ohne den Baubereich herausfordernd genug.

Nun will die Große Koalition bis August liefern. Ein ganzes Paket von Maßnahmen soll her, so hat es der Koalitionsausschuss im Kanzleramt am vergangenen Wochenende beschlossen, für mehr bezahlbaren Wohnraum, zusätzliche Wohneinheiten und ökologisches Wohnen. Inhaltliche Details haben die Koalitionsspitzen sorgfältig vermieden.

Kein Wunder, denn in der Großen Koalition steht eine Immobilienbranche gegenüber, die mittlerweile das zehnte Boomjahr in Folge erlebt. Allen Warnungen vor Preisübertreibungen oder gar einer Spekulationsblase zum Trotz steigen die Kaufpreise und Mieten immer weiter. Im vergangenen Jahr hat zwar das Tempo des Anstiegs etwas nachgelassen. Das lag nach Ansicht der Immobilienexperten aber an der prognostizierten Zinswende, die die meisten Investoren für die Euro-Zone erwartet hatten. Ein Ende der Niedrigzinspolitik hätte Kredite teurer gemacht und so die Renditen von Immobilieninvestments geschmälert. Allein die Aussicht darauf dämpfte die Kauflaune.

Doch nun ist die Zinswende

imago images/snapshot

vorerst abgesagt. In dieser Woche kündigte Mario Draghi, Präsident der Europäischen Zentralbank, sogar weitere geldpolitische Lockerungen an. Damit ist auch das Ende des Immobilienbooms in Deutschland aufgeschoben. Während Anleger für zehnjährige Bundesanleihen Negativrenditen erzielen, also Geld bezahlen müssen, um dem Staat Geld zu leihen, locken bei Wohnimmobilien in den Großstädten immerhin noch Vorsteuerrenditen zwischen zwei und drei Prozent - Spekulationsgewinne aufgrund weiterer Preissteigerungen noch nicht eingerechnet.

Schon seit Monaten warnt die Bundesbank vor Preisübertreibungen von bis zu 35 Prozent in den Großstädten. Laut den Immobilienmarktforschern von Empirica wächst das Rückschlagspotenzial mittlerweile sogar in Regionen, in denen die Bevölkerung zurückgeht; das Institut taxiert die Übertreibungen dort auf sieben Prozent. „Wenn die gute Konjunktur wegbricht, wird auch der Immobilienpreisboom ein Ende finden“, sagt Thomas Mayer, Leiter des Research-Instituts

warnt vor Preisübertreibungen. In den vergangenen Jahren konnte man die Kluft zwischen den Kaufpreis- und den Mietanstiegen mit den fallenden Zinsen erklären. Je niedriger der Zins, desto geringer die Finanzierungskosten und desto eher lohnten sich Immobilieninvestments auch bei niedrigen Mieteinnahmen. Heute aber könnte der Zins kaum weiter fallen.

„Wenn Marktteilnehmer die Preisentwicklungen der vergangenen Jahre fortschreiben, kommt es zu Fehleinschätzungen. Der Markt könnte kippen“, sagt Voigtländer.

“

Der beste Mieterschutz ist ein ausreichendes Angebot an Wohnungen.

Horst Seehofer (CSU)
Bundesbauminister

beim Kölner Vermögensverwalter Flossbach von Storch. Ange-sichts der aktuellen Konjunktursorgen sei dies sogar ein „ziemlich reales Risiko“.

Dass der Immobilienboom selbst in einer Niedrigzinsphase nicht ewig währt, zeigt laut Mayer auch das Beispiel Japan: Dort erreichte der Wohnungsmarkt Anfang der 1990er-Jahre seinen Höhepunkt, bevor die Preise deutlich fielen. Selbst in Metropolen wie Tokio haben sich die Immobilienpreise bislang nicht von diesem Einbruch erholt, trotz dauerhafter Nullzinsen.

Langfristig werden sich die Preise also wieder nach unten an die Mieten anpassen müssen - oder die Mieten nach oben an die Preise. Wer heute immer höhere Kaufpreise zahlt, der rechnet meist mit künftigen Mietsteigerungen. Nun könnte die Politik den Investoren einen Strich durch die Rechnung machen.

Hohe Belastung

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

	2008	► 2018		2008	► 2018		
Augsburg	Miete 27 %	► 37 %	↗	Frankfurt/M.	Miete 36 %	► 43 %	↗
	Kredit 35 %	► 44 %	↗		Kredit 36 %	► 49 %	↗
Berlin	30 %	► 44 %	↗	Halle (Saale)	27 %	► 29 %	↗
	36 %	► 51 %	↗		27 %	► 25 %	↘
Bielefeld	22 %	► 21 %	↖	Hamburg	29 %	► 34 %	↗
	23 %	► 19 %	↘		33 %	► 38 %	↗
Bremen	26 %	► 28 %	↗	Karlsruhe	25 %	► 30 %	↗
	23 %	► 23 %	↗		30 %	► 31 %	↗
Dortmund	28 %	► 29 %	↗	Köln	29 %	► 32 %	↗
	33 %	► 23 %	↘		34 %	► 31 %	↘
Dresden	28 %	► 35 %	↗	Leipzig	25 %	► 40 %	↗
	30 %	► 32 %	↗		34 %	► 34 %	↗
Düsseldorf	26 %	► 29 %	↗	München	32 %	► 44 %	↗
	28 %	► 33 %	↗		38 %	► 56 %	↗
Erfurt	26 %	► 30 %	↗	Stuttgart	27 %	► 35 %	↗
	35 %	► 28 %	↘		30 %	► 42 %	↘

HANDELSBLATT • Quelle: Empirica

Eine Branche ist generiert

Als die Wohnimmobilienbranche im vergangenen September mit der politischen Führungsriege im Kanzleramt zum Wohngipfel zusammenkam, hoffte die Branche noch auf einen New Deal für den Immobilienmarkt: mehr Bauland, beschleunigte Baugenehmigungen, eine Entschlackung der Bauordnungen, steuerliche Erleichterung - alles, um den Wohnungsbau anzukurbeln und den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu senken.

Seehofer spielt den Ball an die Baubranche zurück. Er verweist auf derzeit 700000 Wohnungen,

Wohnen. Die private Wohnungswirtschaft habe das Kapital und die Möglichkeiten, bei Neubau und Nachverdichtung voranzugehen, so Zahn. „Was wir jedoch für die Umsetzung brauchen, sind verlässliche, stabile Rahmenbedingungen. Hier ist die Politik mehr denn je gefragt.“

Seehofer spielt den Ball an die Baubranche zurück. Er verweist auf derzeit 700000 Wohnungen,

die bereits genehmigt, aber noch nicht gebaut seien: „In diesen Fällen liegt ja ein Baugrundstück vor. Hier fehlt es oft schlicht an Fachkräften. Wenn wir diesen Bauüberhang abbauen, haben wir schon die Hälfte des Ziels erreicht.“ Ursprünglich hatte sich der Bund für die laufende Legislaturperiode den Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen vorgenommen - ein Ziel, das wahr-

scheinlich weit verfehlt wird. Während Immobilienkonzerne und Politiker noch über Schuldfragen streiten, suchen die Deutschen längst nach Strategien, um mit den steigenden Immobilienpreisen klarzukommen. Unter anderem, indem sie immer längere Pendelwege in Kauf nehmen.

Erschwinglichkeit

Die Belastung steigt

So günstig wie heute war eine Baufinanzierung noch nie: Wer ausreichend Eigenkapital mitbringt und Banken eine solide Bonität nachweisen kann, bekommt eine 15-jährige Baufinanzierung heute schon zu unter einem Prozent Darlehenszins. Ist die Kaufgelegenheit also besser denn je?

Nicht wirklich. Denn das neue Rekordtief bei den Zinsen liegt nur marginal unter den vorherigen Tiefständen. Der günstigste Zeitpunkt für einen Immobilienkauf ist wahrscheinlich schon vorbei, analysierte das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) Anfang des Jahres in einer Studie. Während die Zinsen kaum mehr fallen können, klettern die Immobilienpreise weiter nach oben. Da die Immobilienpreise verhältnismäßig stärker steigen, als die Zinsen fallen, überwiegt der Effekt der kräftigen Preisanstiege.

Berechnungen des Immobilienmarktforschers Empirica zeigen: In allen untersuchten Städten müssen Haushalte heute mehr Jahreseinkommen für eine Wohnung zahlen als noch vor zehn Jahren. In den Metropolen München, Hamburg, Stuttgart, Berlin, aber auch in Augsburg kosten Eigentumswohnungen heute doppelt so viele Jahreseinkommen wie 2008 - ohne Berücksichtigung der Zinslast. Im Vergleich zum Vorjahr ging es für Frankfurt am stärksten unterzeichnet, auf deren Umsetzung wir jedoch bis heute warten“, sagt Michael Zahn, CEO des MDax-Unternehmens Deutsche

dratmeter große Wohnung müssen Haushalte aktuell fast 15 Nettojahreseinkommen berappen. Vor einem Jahr waren es 12,2.

Ob sich die Menschen einer Stadt Wohneigentum leisten können, wird oft daran gemessen, welchen Einkommensanteil sie monatlich dafür aufwenden müssen.

„Wenn junge Menschen in den Städten heute auf ein Auto verzichten, dann aber 40 Prozent fürs Wohnen bezahlen, ist das auch eine bewusste Konsumentscheidung“, sagt Immobilienökonom Michael Voigtländer vom IW. Die meisten Experten geben indes ein Drittel des Nettoeinkommens als Obergrenze dessen an, was man fürs Wohnen ausgeben sollte.

Sollten die Preise in den Städten weiter steigen,

droht Wohnraum noch häufiger unerschwinglich zu werden. Empirica hat dafür eine Beispielerrechnung aufgestellt: Wenn die Wohnungspreise um zwei Prozent, die Einkommen nur um 1,5 Prozent und die Zinskosten um 0,5 Prozent steigen, dann würde die Drittelpreise bei den Einkommen nur noch in Bremen, Bielefeld, Dortmund, Halle (Saale) und Erfurt gehalten. In

Frankfurt läge die Belastung dann schon bei 64 Prozent, in Berlin bei 65 Prozent.

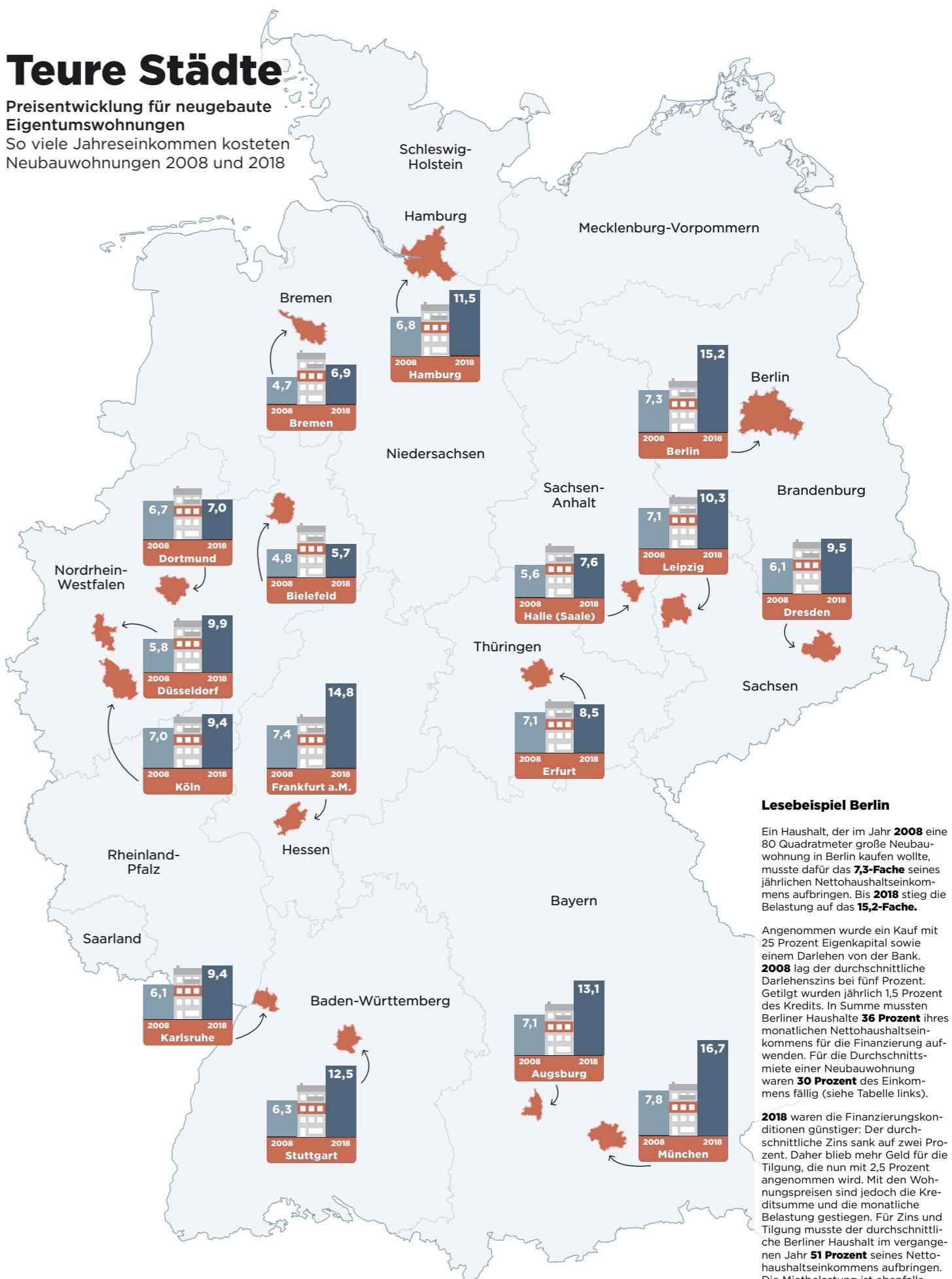
Komplettiert wird das Führungstrio von München. Dort

läge die durchschnittliche Belastung schon bei 71 Prozent.

Matthias Streit

Teure Städte

Preisentwicklung für neugebaute Eigentumswohnungen
So viele Jahreseinkommen kosteten Neubauwohnungen 2008 und 2018

**Lesebeispiel Berlin**

Ein Haushalt, der im Jahr **2008** eine 80 Quadratmeter große Neubauwohnung in Berlin kaufen wollte, musste dafür das **7,3-Fache** seines jährlichen Nettohaushaltseinkommens aufbringen. Bis **2018** stieg die Belastung auf das **15,2-Fache**.

Angenommen wurde ein Kauf mit 25 Prozent Eigenkapital sowie einem Darlehen von der Bank. **2008** lag der durchschnittliche Darlehenszins bei fünf Prozent. Getilgt wurden jährlich 1,5 Prozent des Kredits. In Summe mussten Berliner Haushalte **36 Prozent** ihres monatlichen Nettohaushaltseinkommens für die Finanzierung aufwenden. Für die Durchschnittsmiete einer Neubauwohnung waren **30 Prozent** des Einkommens fällig (siehe Tabelle links).

2018 waren die Finanzierungskonditionen günstiger: Der durchschnittliche Zins sank auf zwei Prozent. Daher blieb mehr Geld für die Tilgung, die nun mit 2,5 Prozent angenommen wird. Mit den Wohnungspreisen sind jedoch die Kreditsumme und die monatliche Belastung gestiegen. Für Zins und Tilgung musste der durchschnittliche Berliner Haushalt im vergangenen Jahr **51 Prozent** seines Nettohaushaltseinkommens aufbringen. Die Mietbelastung ist ebenfalls gestiegen, auf **44 Prozent**.



Altstadt von Lüneburg: 50 Kilometer entfernt von der Hamburger City steigen die Preise.

Trend zum Fernpendeln

Bernd Eickenbusch wohnt mit seiner Frau und seinen drei Kindern seit vielen Jahren im eigenen Haus in einem kleinen Ort bei Wickede (Ruhr). Eickenbusch zahlt für sein Häuschen im Grünen einen hohen Preis: Zwei Stunden pendelt er zur Arbeit nach Düsseldorf - pro Strecke.

Der 51-jährige ist Teamleiter in der IT eines großen Versicherungsunternehmens. Bei seiner Position sei Präsenz gefragt, sagt er. Die Alternative, wie manch anderer Kollege ein kleines Apartment in Düsseldorf zu mieten, habe er nur kurz erwogen. Eickenbusch ist es wichtiger, täglich zu Hause bei seiner Familie zu sein. Dank eines FirmenTickets und der Pendlerpauschale kommt er damit auch finanziell günstiger weg.

Einen kompletten Umzug in die Landeshauptstadt schließt er ebenfalls aus, schon wegen seiner Verwurzelung in seinem Heimatort. Und wenn er doch einmal im Vorübergehen die Angebote der Düsseldorfer Makler sieht, wird ihm jedes Mal bewusst,

dass die Kosten in der Landeshauptstadt doch in einer ganz anderen Größenordnung rangieren als bei ihm in Wickede.

Die Zahl derer, die lange Wege pendeln, nimmt zu: Rund elf Millionen Erwerbstätige brauchen täglich mehr als eine halbe Stunde zur Arbeit, hat das Institut für Bevölkerungsforschung herausgefunden. Das ist mehr als jeder Vierte. 1991 waren es noch rund 20 Prozent. „Die in den letzten Jahren in vielen Städten deutlich gestiegenen Mieten haben diese Entwicklung noch verstärkt“, heißt es in dem Report.

Dass Deutschlands Städte trotz des Pendeltrends weiter wachsen, liegt vor allem an der Zuwanderung aus dem Ausland, vor allem aus den EU-Nachbarstaaten. Schaut man hingegen rein auf die Binnenwanderung in Deutschland, hat sich der Trend für die Top-7-Metropolen mittlerweile ins Negative gedreht: Aus Berlin, Hamburg, Frankfurt, Köln, München, Stuttgart und Düsseldorf ziehen mehr Menschen aus Deutschland heraus als herein. Am stärksten ist der Wande-

rungssaldo in München, der mit Abstand teuersten deutschen Stadt. Laut vdp Research kostete eine Eigentumswohnung 2018 dort im Schnitt 7740 Euro pro Quadratmeter. Die Miete betrug 18,60 Euro.

In den vergangenen Jahren haben viele Kommunen leer stehende Kasernenflächen oder brachliegende Güterbahnhöfe zu Flächen für Wohnungsbau umgewandelt. In Städten von Hamburg über Freiburg bis München sollen ganz neue Stadtviertel entstehen, um der Nachfrage Herr zu werden. Doch die Neubaupläne stoßen oft auf Widerstand. In Berlin stimmte 2014 eine Mehrheit der Berliner gegen die Bebauung des ehemaligen Flughafens auf dem Tempelhofer Feld. In Erlangen fiel 2018 ein geplanter neuer Stadtteil für 10 000 Menschen bei einem Bürgerentscheid durch.

Vor wenigen Wochen hat sich die Mehrzahl der Bremer dagegen ausgesprochen, 1000 Wohnungen auf dem Gelände der alten Galopprennbahn zu errichten. In Frankfurt wirbt Stadtplanungsdezernent Mike Josef für einen

neuen Stadtteil im Nordwesten der Stadt. Eine Online-Petition, die die Pläne verhindern will, hat knapp 17 000 Unterstützer gefunden.

Wo Proteste die Ausweisung von ausreichend Bauland verhindern, werden bebaubare Grundstücke zwangsläufig zu Spekulationsobjekten. In Düsseldorf hat sich Bauland zwischen 2007 und 2017 um 350 Prozent verteuert, in Jena um 200 Prozent, haben die Marktforscher von Empira herausgefunden. Spitzenreiter ist mal wieder München: Ein Quadratmeter Bauland kostete hier 2017 bereits 2400 Euro.

Um die verbliebenen innerstädtischen Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren, wird mancher Politiker kreativ: Boris Palmer, der Tübinger Bürgermeister, will Eigentümer von lange brachliegenden Grundstücken zum Bauen zwingen. Laut Baugesetzbuch kann die Gemeinde Eigentümer per Bescheid verpflichten, ihr Grundstück nach dem vorgesehenen Zweck des Bebauungsplans zu bebauen. Eine Methode, die auch Bauminis-

imago images/McPHOTO

ter Seehofer gutheißt. Mit solchen Methoden können aber nur sporadisch Baulücken gefüllt werden.

Viele Immobilienexperten halten den Ausbau des Umlands für einen Schlüssel, um die überhitzten Märkte in den Metropolen zu entlasten. „Das Umland muss besser durch den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden. In den vergangenen Jahren konnten wir sehr gut nachvollziehen, dass die Wanderungen meist entlang der Schienen oder großen Straßenanbindungen verlaufen“, sagt Reiner Braun, Immobilienökonom bei Empirica.

Die Analysefirma hat die Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Umlandkreisen der Großstädte zwischen 2014 und heute untersucht. Ergebnis: Die Welle der Preissteigerungen schwäpft immer weiter in die Provinz. Am deutlichsten zeigt sich das im Moment in Berlin. In den Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spreewald haben sich Einfamilienhäuser in den vergangenen fünf Jahren im Preis nahezu verdoppelt. In Lüneburg, etwa 50 Kilometer vom Hamburger Stadtzentrum entfernt, sind die Preise im selben Zeitraum um knapp die Hälfte ihres Ursprungswerts gestiegen.

Dabei hat Lüneburg nicht einmal einen S-Bahn-Anschluss.

Auch im Umfeld anderer Metropolen enden die Pendelströme nicht mehr an den Endstationen der Vorortzüge. In Fulda, knapp eine ICE-Stunde von Frankfurt am Main entfernt, kletterten die Preise um knapp 25 Prozent. Ähnlich stark war der Anstieg im Kreis Limburg-Weilburg. Limburg an der Lahn hat ebenfalls einen ICE-Anschluss mit Direktverbindung nach Frankfurt.

Ohnehin würdet laut der Wohnraumstudie von Interhyp die Hälfte aller Großstädter lieber in kleineren Städten oder gar auf dem Land wohnen. Hier gibt es noch Leerstand, Bauland ist billig. Trotzdem sagen Prognosen konstant voraus, dass der Zuzug in die Großstädte anhalten wird.

Stadtluft macht krank
Das Verhältnis der Deutschen zum Stadtleben ist nicht immer leicht zu erklären. Je mehr Menschen in die Stadt ziehen, desto größer ist die Sehnsucht nach dem Land. Bücher über das Gefühlsleben der Bäume rangieren

auf den Bestsellerlisten ganz oben. Und doch zieht es das Gros der Menschen in die urbanen Zentren. „Mit den wachsenden Städten wächst auch die Sehnsucht nach der Natur“, sagt Mazda Adli, Stressforscher und Chefarzt der Berliner Fliedner-Klinik.

An eine Umkehr zum Leben auf dem Land glaubt er aber nicht. In den Städten „gibt es größere Chancen auf einen besser bezahlten Job und Wohlstand“, sagt Adli.

Doch das Leben in den Zentren hat neben den hohen Wohnpreisen noch andere Nachteile: Unter Stadtbewohnern gebe es häufiger Stressfolgeerkrankungen, wie zum Beispiel Depressionen. Das Risiko, an Schizophrenie zu erkanken, sei zweibis dreimal so hoch, sagt Adli. „Je größer die Stadt und je länger ein Mensch in der Stadt aufgewachsen ist, desto größer ist das Schizophrenierisiko.“ Sein Lösungsvorschlag: mehr Natur in der Stadt. Neuere Studien hätten ge-

zeigt, dass die Stressregulation besser wird, wenn Grünflächen in der Nähe der Wohnorte der Menschen existieren.

Auch Parks und Gärten brauchen Platz. Die Antwort auf die Frage, wie genug bezahlbarer Wohnraum für all die Stadtmenschen geschaffen werden kann, wird dadurch nicht einfacher. Aber immer dringender.

Die Große Koalition hat sich nun bis August Zeit gegeben, um zu beweisen, dass sie die Probleme ernst nimmt. Seehofer will dann unter anderem die energetische Gebäudesanierung besser steuerlich absetzbar machen: „So werden die Eigentümer bei den Sanierungskosten entlastet, und das Wohnen bleibt auch in energetisch hochwertigen Gebäuden bezahlbar.“

Der CSU-Politiker hat nun Gelegenheit, endlich das zu sein, was er laut seiner Staatssekretärin Bohle „nämlich auch ist: Bau minister“.

Trendviertel



Handelsblatt-Serie

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 aufgrund von Qualität, Baujahr und Lage herauszurechnen. Analysiert wird außerdem

die räumliche Beziehung zwischen den Immobilien: Berücksichtigt wurde, dass benachbarte Objekte oft 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 Stadt-karte eingezeichneten Trendvierteln zählen jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2015 bis 2018 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt. In den Karten werden die fünf Trendviertel mit den höchsten Preis- und Mietsteigerungsraten des vergangenen Jahres genannt. HB



Berlin

Spannendes Spandau

Viel Zuzug, wenig Neubau: In der Hauptstadt steigen die Preise weiter – auch weil die Stadtpolitik es Investoren schwermacht.

Silke Kersting Berlin

Für Berlin dürfte es ein Novum sein. Eine Hundedsche in einem eigens dafür reservierten Raum, abgetrennt vom Entree. Witzlebenplatz 3, eine der exklusivsten Adressen der Stadt. Früher beherbergte die Adresse unmittelbar am Charlottenburger Lietzensee das Seniorenheim „Haus Witzleben“. Heute steht hier ein sechsgeschossiges Wohnhaus mit raumhohen Fenstern, gläsernen Balkonbrüstungen und freier Sicht aufs Wasser. Genau eine Wohnung ist noch zu haben, 398 Quadratmeter groß, Kaufpreis 5,95 Millionen Euro.

Vorbei die Zeiten, in denen für den Berliner Hund bereits eine ordnungsgemäße Steuermanne ein Distinktionsmerkmal bedeu-

tete – das Luxusleben in der Hauptstadt nimmt immer bizarre Formen an. „Die Nachfrage im gehobenen Segment wird größer“, sagt Sebastian Fischer, Vorstand beim Projektentwickler Primus Immobilien AG. „Vor allem in der Preisspanne zwischen 500 000 Euro und einer Million hat sich viel getan, aber auch darüber sehen wir seit Jahren konstante Zuwächse dieses Marktsegments.“

Bezahlbare Wohnungen, für die ebenfalls eine gewaltige Nachfrage besteht, schafft Primus eher nicht. Die Kunden sind gut verdienende Unternehmer aus Berlin oder dem Rest der Republik. Oder angehende Ruheständler aus dem Südwesten, die statt einer Villa im Ländle eine altersgerechte Wohnung in Berlin beziehen – und es schätzen, wenn der Dalm-

atiner nicht verdrekt durchs Wohnzimmer stromert. „Viele Ältere, die früher zum Golfspielen an den Starnberger See gezogen sind, bevorzugen heute Berlin“, sagt auch Jürgen Leibfried, Vorstand beim Projektentwickler Bauwert. Bauwert konzentriert sich, ähnlich wie Primus, auf Stadtteile, in denen es über Jahrzehnte gewachsene Strukturen gibt, etwa Charlottenburg und Wilmersdorf.

Leicht sinkender Zuzug

Der Immobilienmarkt der Hauptstadt ist groß und vielseitig – und doch nicht annähernd in der Lage, mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt zu halten. Das gilt selbst dann, wenn der Zustrom nach Berlin in den nächsten Jahren wie bereits 2018 ein wenig abflauen sollte. Im vergangenen

Jahr verbuchte Berlin ein Bevölkerungsplus von 31 300 Menschen. Durchschnittlich wuchs Berlin in den vergangenen fünf Jahren um 47 700 Personen im Jahr. Der Bedarf an neuen Wohnungen, hat die Senatsverwaltung berechnet, liegt bei 20 000 – pro Jahr.

Doch 2018 wurden lediglich gut 16 700 neue Wohnungen gebaut, ein Jahr zuvor waren es 15 669. Die kontinuierlich zunehmende Wohnnachfrage dürfte noch über Jahre auf ein eher starres Angebot treffen, prognostiziert Deutsche Bank Research.

Kein Wunder, dass sich die Lage am Berliner Wohnungsmarkt stetig verschärft. Das Angebot wird knapper, die Preise steigen. Zwischen 2008 und 2018, das zeigen von VDP Research exklusiv für das Handelsblatt ermittelte

Moment/Getty Images

Die Trendviertel

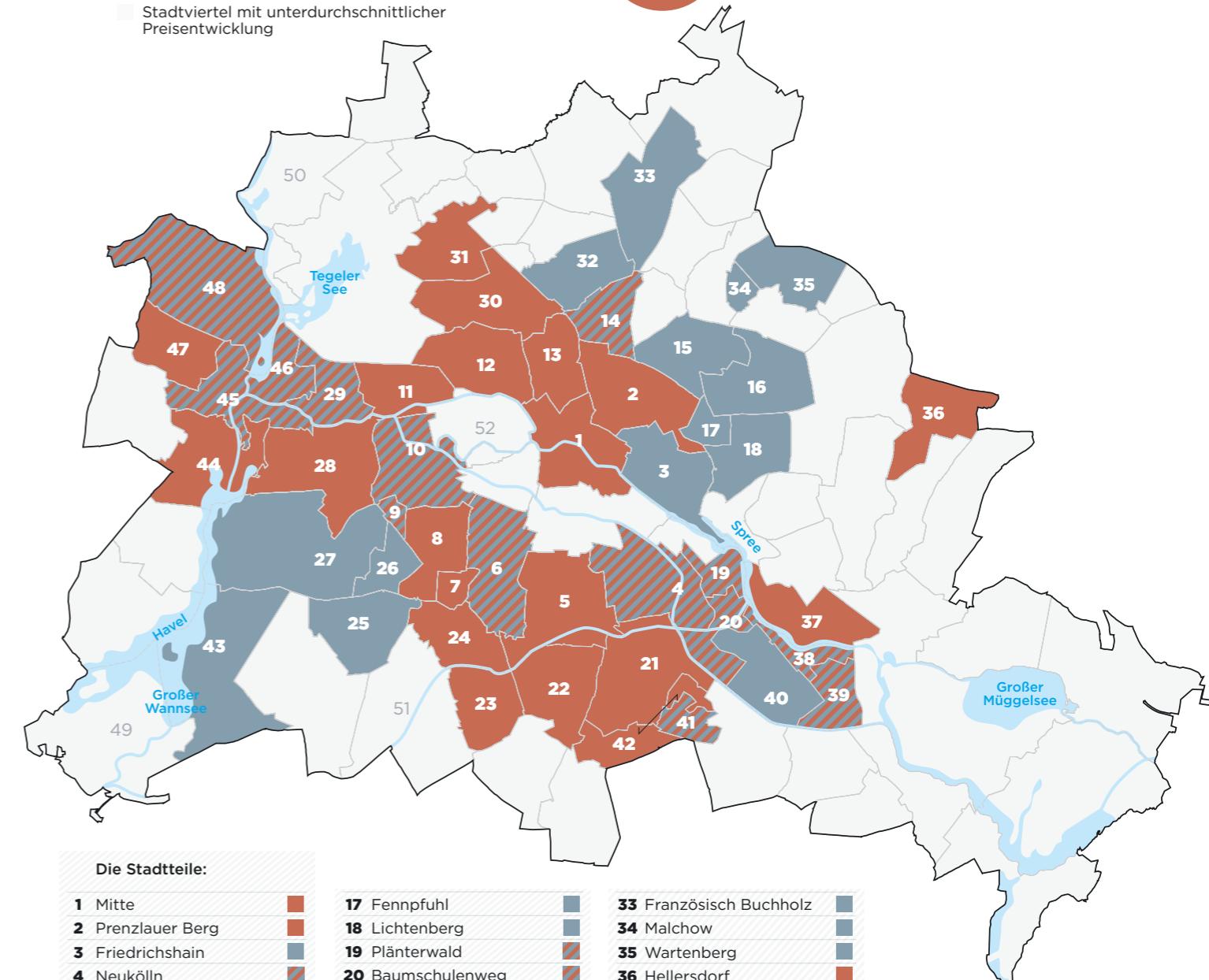
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohnneigentum 2018 zu 2015 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

■ Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

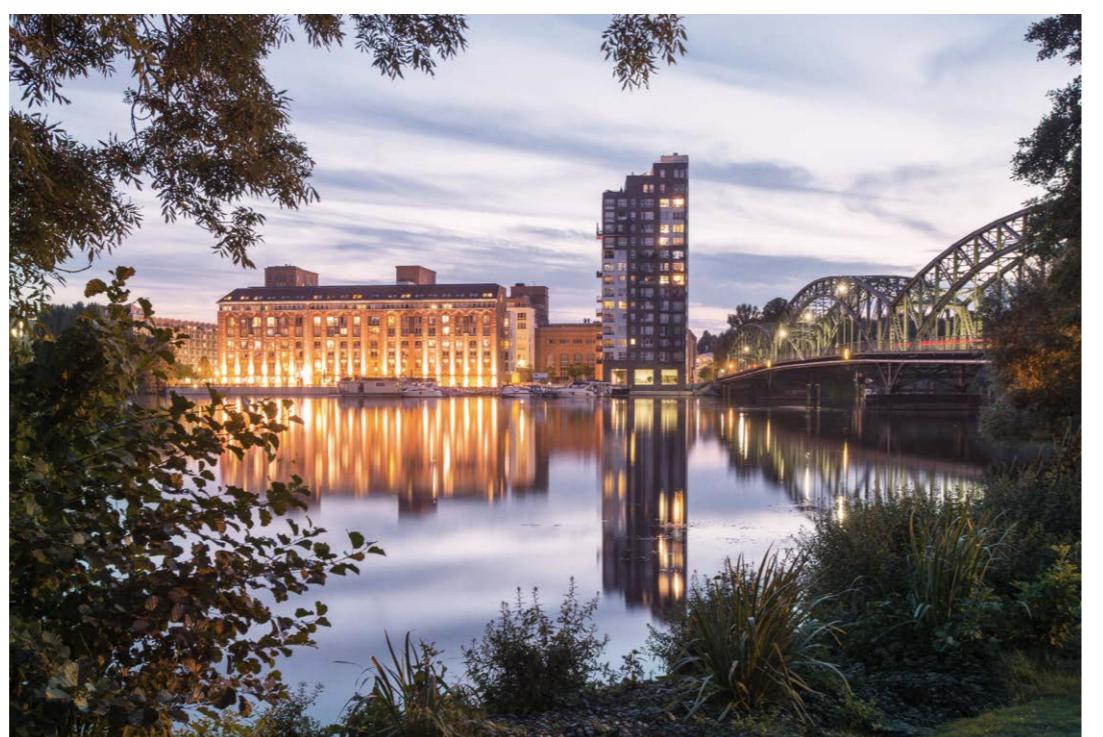
Berlin



Zahlen, sind die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin um satte 120 Prozent gestiegen. Neuvertragsmieten haben sich in diesem Zeitraum um 75 Prozent erhöht.

Bezahlbare Wohnungen sind Mangelware. Doch was eigentlich gilt heute als bezahlbar? Hier haben sich die Maßstäbe erheblich verrückt - gerade in Berlin, wo es noch bis Anfang des Jahrtausends möglich war, große Altbauwohnungen in den zentralsten Lagen zu Schnäppchenpreisen sowohl zu mieten als auch zu kaufen.

Bonava ist ein Beispiel dafür, wie sich das Preisgefüge scheinbar unaufhaltsam nach oben verschiebt. Der schwedische Projektentwickler, seit Langem in Deutschland und hier vor allem in Berlin aktiv, bezeichnet sich als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum. Doch selbst bei Bonava kostet eine Eigentumswohnung in Schöneberg inzwischen mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter.



West-Bezirk Spandau: Selbst das einstige Schmuddelkind vom Stadtrand liegt jetzt im Trend.

Top-Quartiere im letzten Jahr

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

Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
46	Haselhorst	+12,1 % 2 120
49	Wannsee	+11,9 % 5 820
50	Heiligensee	+11,9 % 4 560
51	Lichterfelde	+11,9 % 4 340
28	Westend	+11,9 % 4 190
Durchschnitt		+11,8 % 3 350

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
24	Steglitz	+11,7 % 3 910
11	Charlottenburg-Nord	+11,7 % 3 470
45	Spandau	+11,6 % 2 280
29	Siemensstadt	+11,5 % 3 220
46	Haselhorst	+11,3 % 2 680
Durchschnitt		+10,6 % 3 760

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
10	Charlottenburg	+6,9 % 13,50
8	Wilmersdorf	+6,9 % 13,10
24	Steglitz	+6,8 % 11,10
2	Prenzlauer Berg	+6,6 % 13,10
52	Moabit	+6,6 % 13,00
Durchschnitt		+6,6 % 11,20

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

Quelle: vdpResearch

viel entschiedener stadtplanerisch tätig zu werden.

Das Problem sei politisch strukturell verursacht, meint Bauwert-Vorstand Leibfried. Obgleich Bauen in Berlin Chefsache sein müsste, „ist die Verantwortung für die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben an die untere politische Ebene delegiert“. Die gesamtstädtische Verantwortung für den Wohnungsbau werde nur in Ausnahmefällen wahrgenommen. „Die einzelnen Bezirke haben zu viel Macht.“ Gleichzeitig fehlten ihnen Kapazitäten.

Jakob Mähren, ein junger Immobilieninvestor aus Berlin, urteilt: „Berlin hat im Grunde eine Struktturnot. Flächen sind vorhanden, aber es dauert im Durchschnitt acht Jahre, einen Bebauungsplan anzuschreiben.“ Das benachbarte Brandenburg zeigt, dass es besser geht: Dort ist in zwei bis drei Jahren zu schaffen, was in Berlin mindestens doppelt so lang dauert.



Berlin Lake Suites in Charlottenburg: Viele Hauptstadt-Käufer kommen von außerhalb und suchen einen Alterswohnsitz

„Nachdem in den vergangenen Jahren die innerstädtischen Lagen Berlins regen Zuzug erfahren haben, wachsen nun vor allem die Randlagen“, sagt Karsten Jungk, Geschäftsführer der Immobilienberatung Wüest Partner Deutschland.

Vor allem in den nordöstlichen Bezirken werde die Einwohnerzahl in den kommenden zehn Jahren überdurchschnittlich steigen, spricht nach Meinung der Markteobachter der Deutschen Bank für ein nachhaltiges Wachstum.

„Ich sehe Berlin noch am Anfang“, sagt Esfandiar Khorrami, Partner der auf Immobilienrecht spezialisierten Berliner Kanzlei Bottermann Khorrami. Berlin gelte national und international weiterhin als extrem attraktiv. Und zwar nicht nur bei Jugendlichen, die Spaß haben wollten, sondern auch bei jungen Unternehmern.

Anders als Städte wie New York oder London, die sehr kompakt seien, gebe es in Berlin noch Platz. „Man könnte Tausende von Wohnungen bauen“, sagt er. „Aber im Vergleich zu den 1990er-Jahren fehlt die Aufbruchstimmung.“ Stattdessen dreht sich die Debatte mehr denn je um die Frage, wie man die Mieten für bestehende Vertragsverhältnisse am besten konserviert. Ob Enteignungsfantasien oder der gerade für Berlin angekündigte Mietendeckel, am Ende wird das alles nicht helfen, für ein ausreichendes Wohnangebot zu sorgen. Die private Wohnungswirtschaft fühlt sich missverstanden. Die Kluft zur Politik, so schildern es Unternehmer, werde von Tag zu Tag größer.

Es gebe kein Verständnis für einander, heißt es. „Berlin wächst, das ist doch toll“, sagt Khorrami. Er sieht den Senat in der Pflicht, Primus Immobilien AG

der Immobilienexperte Nedeljko Prodanovic hält Spandau bislang sogar für unterbewertet. „Es gibt schöne Altbestände, viel Grün, viel Wasser - aber noch relativ moderate Preise“, sagt Prodanovic, Gründer und Eigentümer von Stonehedge, eigentlich ein Immobilienhändler, der in Zukunft aber auch neue Projekte entwickeln will.

Das zeigt: Obwohl die Investoren mit der politischen Lage in Berlin extrem unzufrieden sind, und es immer schwieriger wird, an gewinnversprechende Grundstücke und Objekte zu kommen, will keiner das Feld in der Hauptstadt vollständig räumen.

Prodanovic hält auch Tegel, laut VDP kein Trendviertel, für ein Gebiet mit Potenzial. Und das vor allem, wenn im Herbst 2020 der alte West-Flughafen in diesem Stadtteil tatsächlich geschlossen werden sollte. Am Ende, sagt Prodanovic, komme es darauf an, welche unterschiedlichen Wohnlagen eine bestimmte Klientel bevorzugt. Berliner wollten eher in ihrem angestammten Kiez bleiben, junge Leute und Ausländer zieht es in zentrale Lagen, der West-Berliner bleibt im Westen, der Ost-Berliner im Osten.

Auch in der Preissensibilität gibt es laut Prodanovic große Unterschiede: „Einem Berliner eine Wohnung für 5000 Euro zu verkaufen ist deutlich schwieriger als einem Briten.“ Für den sei dieses Niveau keine Hürde, weil in Großbritannien die Preise deutlich höher seien. Dagegen sei die psychologische Hürde bei Berliner Kunden nur allzu verständlich, historisch seien sie andere Preise gewohnt. Auch er zögere oft: „Ich kenne noch die Zeit, wo man in Charlottenburg Mehrfamilienhäuser für 600 bis 800 Euro pro Quadratmeter kaufen konnte“, erinnert sich Prodanovic. „Jetzt liegen wir bei 3600 Euro.“

Ganz andere Größenordnungen erreicht ein neuer Trend: das sogenannte „Micro-Living“ für Fernpendler. So startete die Skjerve Group im Frühjahr mit dem Verkauf von „Beautique Apartments“ in naher Kurfürstendamm-Lage. Die Wohnungen, zwischen 30 und 60 Quadratmeter groß, sollen an Kapitalanleger verkauft und möbliert vermietet werden. Um die Nachfrage für das Projekt zu messen, erzählt Geschäftsführer Einar Skjerve, sei kürzlich eines der Apartments auf Immobilienscout24 angeboten worden. „Nach zwei Stunden hatten wir 200 Mieteranfragen und das, obwohl die Miete auf den Quadratmeter berechnet bei 25 Euro lag.“ Und das Mikroapartment noch nicht einmal eine Hundedsche neben dem Eingang bot.



Martin Buchenau Stuttgart

Kaum eine Straße in einer deutschen Großstadt trennt die City so brutal wie die B14 in Stuttgart. Entsprechend groß sind die Gegensätze in der Hauptstadt von Baden-Württemberg: auf der einen Seite der Bundesstraße das alte Schloss, die historische Markthalle und die glitzernde Einkaufsmeile mit dem noblen Kaufhaus Breuninger. Und gegenüber auf der anderen Seite der B14 der schmuddelige Hinterhof des Stadtbezirks Stuttgart-Mitte.

Hätte noch vor wenigen Jahren jemand gesagt, die dort gelegenen Quartiere Bohnen- und Leonhardsviertel hätten das Zeug zu Trendvierteln, er hätte bestensfalls süffisantes Lächeln geerntet. Die Leonhardstraße, die den Stadtteil durchzieht, ist Stuttgarts Rotlicht-Meile, wo mitten im pietistischen Kernland Schwaben ihr hoffentlich redlich verdientes Geld wenig tugendhaft ausgeben.

Aber es tut sich was auf der falschen Seite der Straße. 5,2 Millionen Euro investierte die städtische Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) in den zurückliegenden vier Jahren ins Leonhardsund Bohnenviertel.

Das Geld machte SWSG-Finanzgeschäftsführer Samir Sidgi locker. Stolz führt er durchs neue Quartier, von einer renovierten Fassade zur anderen. So etwas macht er auch mit potenziellen Investoren. „Hier könnten Sie Höchstpreise verlangen“, soll ein auswärtiger Immobilieninvestor beim Rundgang gesagt haben. Doch Sidgi musste solche Fantasien sofort wieder bremsen: „Unsere Mieten liegen in Wahrheit bis zu 20 Prozent unter dem Mittelwert des Mietspiegels.“ Und viele belegungsgebundene Wohnungen seien noch deutlich günstiger.

Die SWSG investierte besagte 5,2 Millionen Euro in die Instandhaltung, den Neubau und die Modernisierung ihrer 211 Wohnungen und 33 Gewerbeeinheiten zwischen Wilhelms- und Charlottenplatz. Im Leonhardsviertel versucht die SWSG, die Ziele der Stadt zu unterstützen, hier ein attraktives Ausgehviertel als Gegenentwurf zum Rotlichtmilieu zu schaffen. Der Trick dabei: gezielte Gewerbeansiedlung. So bekommen hippe Gastronomen und Geschäfte Bedingungen eingeräumt, die es ihnen leichter machen, sich in der Anfangsphase zu etablieren. Etwa mit einer Staffelmiete, die auf niedrigem Niveau startet.

Top-Quartiere im letzten Jahr

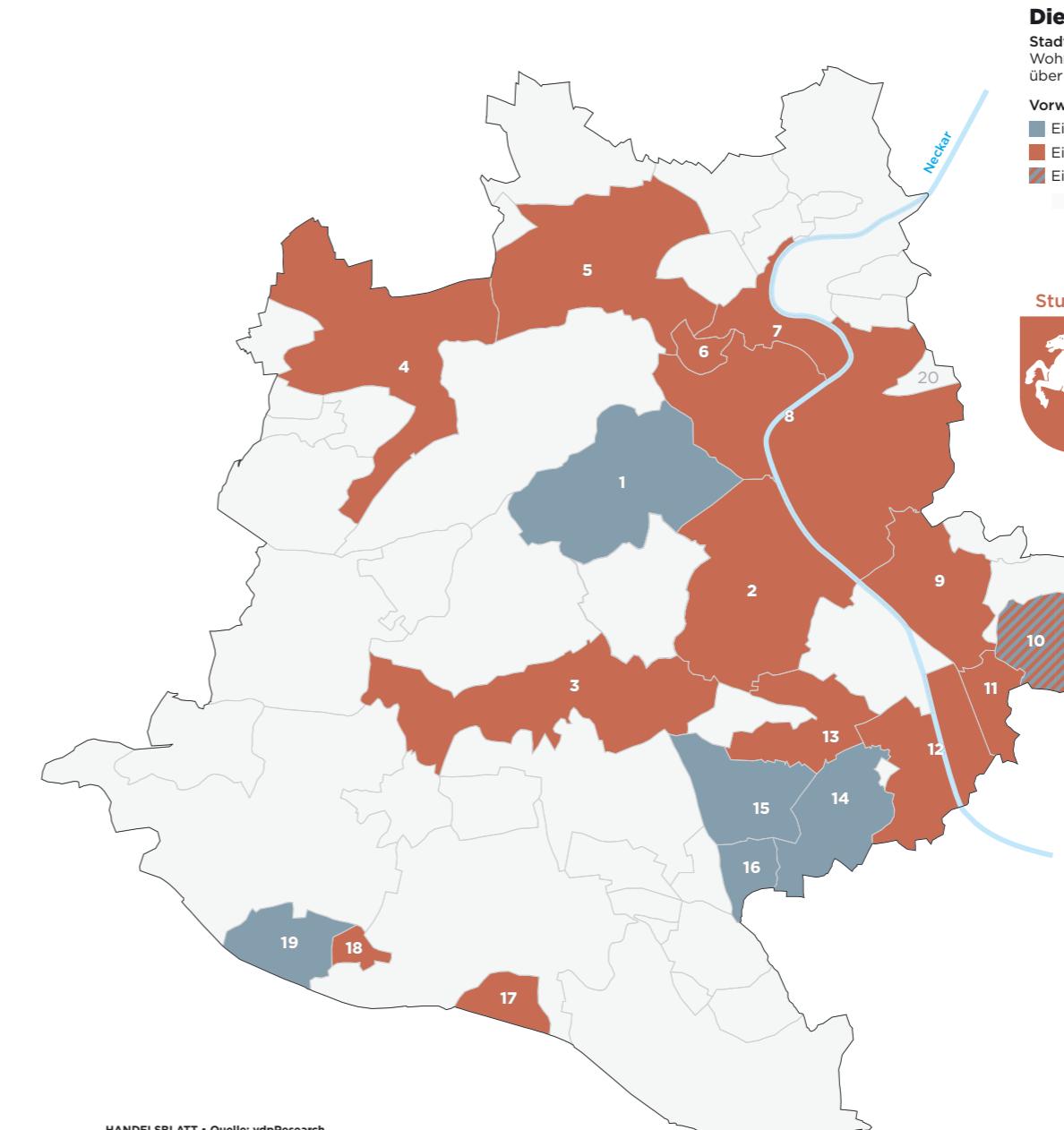
Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

	Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
15 Sillenbuch	+7,8 %	5 670
14 Heumaden	+7,8 %	5 630
16 Riedenberg	+7,8 %	5 570
20 Sommerrain	+7,7 %	4 960
10 Uhlbach	+7,7 %	3 440
Durchschnitt	+7,6 %	4 730

	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
8 Bad Cannstatt	+7,1 %	4 270
12 Hedelfingen	+7,1 %	3 850
10 Uhlbach	+7,1 %	3 690
11 Obertürkheim	+7,1 %	3 650
4 Weilimdorf	+7,1 %	3 510
Durchschnitt	+6,7 %	4 480

	Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
9 Untertürkheim	+4,8 %	12,30
6 Burgholzhof	+4,8 %	12,30
17 Fasanenhof	+4,8 %	12,20
13 Rohracker	+4,7 %	13,10
10 Uhlbach	+4,7 %	12,50
Durchschnitt	+4,5 %	13,70

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



das Gerberviertel, aus denen sich in Zukunft vielleicht mehr machen lässt als bisher. Doch ansonsten ist der Markt auch im übertragenen Sinne eng in der Stuttgarter City.

„Das Angebot stagniert, die Preise steigen weiter. Aber wir sind in einer Dimension, in der es nicht mehr ganz so dynamisch nach oben geht“, sagt Matthias Fatke vom städtischen Gutachterausschuss. Er stützt seine Aussage auf die Daten der Notare. Sie müssen jeden Abschluss dem Ausschuss melden. Somit wertet das Gremium im Gegensatz zu Online-Portalen die tatsächlich bezahlten Kaufpreise aus, nicht die vom Anbieter verlangten.

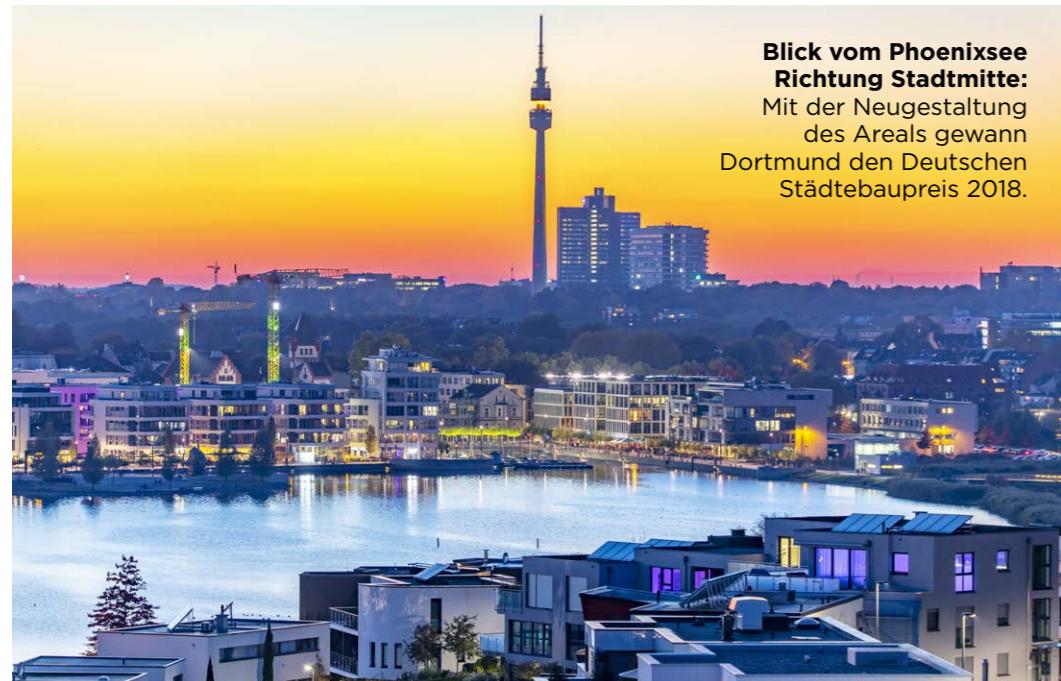
In Stuttgart müssten pro Jahr mehr als 5200 Einheiten gebaut werden, um den wachsenden Be-

stuggarts. Das Statistische Amt prognostiziert eine Zunahme der Stuttgarter Bevölkerung bis 2030 um 38 000 auf knapp 650 000 Einwohner. 2018 ist Stuttgart um 2700 Personen gewachsen. Die teuerste Immobilie ging für einen Quadratmeterpreis von 16 890 Euro über den Tisch. Dabei dürfte es sich um eine Eigentumswohnung mit guter Aussicht im „Mayliving“ in der Maybachstraße gehandelt haben. Die billigste Stuttgarter Neubauwohnung 2018 kostete 3 824 Euro pro Quadratmeter. Im Gesamtjahr 2018 wechselten insgesamt 314 Einheiten den Besitzer – so wenige wie nie zuvor.

Dass die Preise weiter steigen, liegt am anhaltenden Wachstum

darf zu decken, meint der Stuttgarter Haus und Grundbesitzerverein. Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Grüne) hält allerdings gerade einmal 1800 neue Wohnungen pro Jahr für realistisch. Seit dem Jahr 2017 hat sich das Angebot an Wohnimmobilien praktisch halbiert, konstatierte zuletzt Jürgen Schäfer, Co-Geschäftsführer der Volksbank Stuttgart Immobilien bei der Vorstellung seines Wohnungsmarktberichts. Bis die Bebauung der durch den Tiefbahnhof Stuttgart 21 frei gewordenen Flächen für Entlastung sorge, werde es noch Jahre dauern. Inzwischen demonstrieren die schwäbischen Wutbürger nicht mehr gegen den neuen Bahnhof, sondern gegen die Wohnungsnot. Im April zogen einige Tausend Demonstranten unter anderem auch durch das Bohnen- und Leonhardsviertel.

Angesichts dieser Kombination aus steigender Nachfrage und minimalen Neubauzahlen zählen in Stuttgart eigentlich alle Quartiere zu den Trendvierteln, in denen es überhaupt neue Projekte gibt. So wird sich die Consus Real Estate AG keine Sorgen machen müssen um die Vermarktung ihres jüngsten Stuttgarter Neubauprojekts: Es entstehen drei Gebäude und 48 Wohnungen im historischen Park der Villa Berg. Für den Herbst 2020 sind Fertigstellung und Bezug der Wohnungen geplant. Angesiedelt sein werden sie, wie könnte es anders sein, im gehobenen Preissegment.



Blick vom Phoenixsee Richtung Stadtmitte:
Mit der Neugestaltung des Areals gewann Dortmund den Deutschen Städtebaupreis 2018.

Dortmund

Phoenix statt Asche

Aus einer Industriebrache entstand ein neuer Wohn- und Lebensraum. Das hat die Stadt insgesamt aufgewertet, aber noch sind die Preise niedrig

Jürgen Röder Dortmund

Es war einmal eine schrumpfende Stadt. Bis zum Jahr 2010 plante Dortmund mit einer hohen Zahl an leer stehenden Wohnungen. Doch die Lage in der größten Stadt des Ruhrgebiets hat sich danach erheblich verändert: Die Zahl der Einwohner steigt, auch dank einer großen Zahl von Flüchtlingen im Jahr 2015. Nun rechnet die Stadt mit einem Zuwachs von 15 000 bis 18 000 Einwohnern in den kommenden zehn Jahren, derzeit sind es rund 600 000.

Diese Veränderungen haben den Immobilienmarkt deutlich unter Druck gesetzt. Die Leerstandsquote bei Wohnungen beträgt derzeit 1,8 Prozent, Tendenz fallend. „Gesund wären drei bis vier Prozent, das ist unser Ziel“, erläutert Ludger Wilde, Planungsdezernent der Stadt. An dieser niedrigen Quote könnten auch die 1600 neuen Wohneinheiten nichts ändern, die im vergangenen Jahr gebaut wurden. Diese Zahl soll auf

rund 2000 jährlich steigen.

Die Immobilienpreise sind 2018 im Vergleich zum Vorjahr extrem stark gestiegen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern insgesamt um 6,4 Prozent, bei den Eigentumswohnungen um neun Prozent, die Neuvertragsmieten lagen 4,6 Prozent höher. Diese Steigerungsraten rangieren zwar über dem Niveau der NRW-Metropolen Düsseldorf und Köln, die absoluten Preise liegen in Dortmund aber deutlich niedriger. „Mit einer Angebotsmiete von durchschnittlich 6,62 Euro pro Quadratmeter ist die Dortmunder Durchschnittsmiete im Städtevergleich unverändert günstig“, erläutert Franz-Bernd Große-Wilde, Chef der Wohnungsgenossenschaft Spar- und Bauverein eG, mit rund 12 000 Wohnungen der größte genossenschaftliche Anbieter in Dortmund. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Dogewo 21 hat mehr als 16 000 Wohnungen im Portfolio.

Innerhalb von zwei Jahren sind

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
16 Bittermark	+6,7 % 2 330
22 Holzen	+6,6 % 2 640
21 Syburg	+6,6 % 2 610
8 Lückleberg	+6,6 % 2 600
17 Kirchhörde	+6,6 % 2 430
Durchschnitt	+6,4 % 2 320

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
8 Lückleberg	+9,4 % 2 680
16 Bittermark	+9,4 % 2 250
4 Ruhrallee	+9,3 % 2 840
21 Syburg	+9,3 % 2 510
1 City	+9,3 % 2 330
Durchschnitt	+9,0 % 1 770

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
4 Ruhrallee	+4,8 % 7,50
1 City	+4,8 % 6,90
17 Kirchhörde	+4,7 % 7,70
10 Barop	+4,7 % 7,70
8 Lückleberg	+4,7 % 7,60
Durchschnitt	+4,6 % 6,90

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

die durchschnittlichen Dortmunder Mietpreise, also inklusive der bestehenden Mietverträge, pro Quadratmeter um fünf Prozent gestiegen - und zwar stadtteilübergreifend. „Von Wohnungsnott im Sinne eines desolat knappen Angebots sprechen wir aber nicht, auch wenn wir die Besorgnis der Mieterinnen über die Entwicklung am Markt spüren“, meint Große-Wilde, zugleich Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen.

Der Vorteil, den Dortmund gegenüber anderen Großstädten bietet, deren Immobilienmarkt schon über einen längeren Zeitraum boomt: die Vielzahl an innerstädtischen Flächen die derzeit entwickelt oder bebaut werden. So sollen auf einer zehn Hektar großen ehemaligen Bahnanlage in der Innenstadt-Ost (Kronprinzenviertel) 600 neue Wohneinheiten entstehen. Nicht weit davon entfernt auf einem 4,8 Hektar großen ehemaligen Gelände der Dortmund Stadtwerke weitere 360 Wohneinheiten. In der Innenstadt-Nord sind auf einer Industriebrache des Thyssen-Krupp-Konzerns 500 Einheiten geplant.

„Gerade in zentrumsnahen Lagen mit einem vielfältigen infrastrukturellen Angebot sind Miet- und Eigentumswohnungen hochbegehr“, bestätigt Stefan Dahlmanns, Niederlassungsleiter für Nordrhein-Westfalen des börsennotierten Immobilienentwicklers Instone Real Estate. Er bescheinigt der Stadt einen gut gemanagten Strukturwandel. „Ehemals hochindustriell genutzte Flächen sind heute Hot Spots für innovative junge Start-ups, genauso wie für etablierte Unternehmen mit einem breiten Arbeitsplatzangebot“, sagt er. „Daneben verändern zahlreiche städtebauliche Großprojekte das Stadtbild nachhaltig, ohne die industrielle Vergangenheit zu negieren.“ Das schaffe „beste Voraussetzungen für die Entwicklung urbaner Wohn und Lebensräume“.

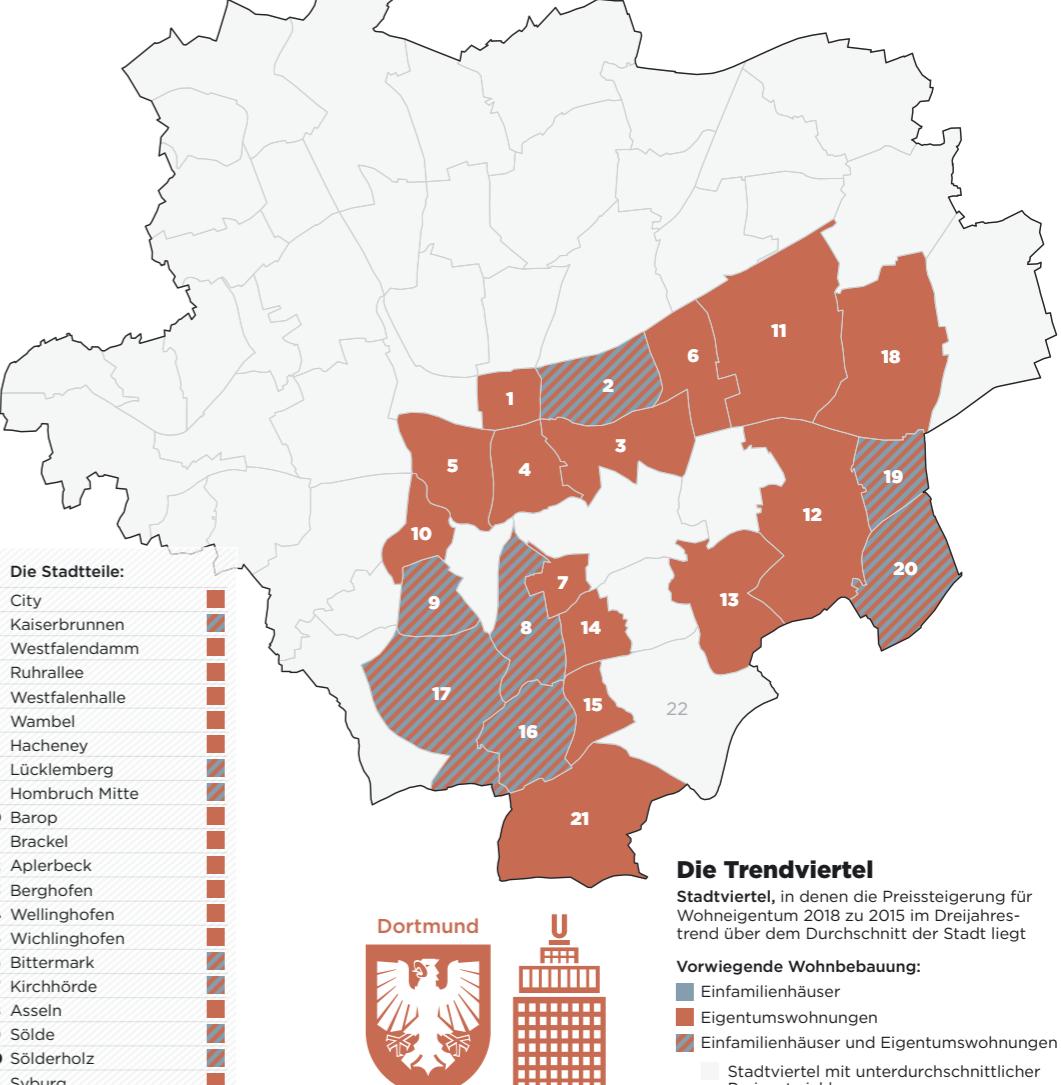
Instone Real Estate hat sich Ende 2018 mit dem Erwerb eines rund 17200 Quadratmeter großen Grundstücks ein Projekt mit Potenzial für eine Bruttogeschoßfläche von rund 30000 Quadratmetern gesichert. Das Areal ist Teil der Gartenstadt und befindet sich damit in einer besten Lage Dortmunds.

Ruhrgebiet im Miniformat

Der Hauptgrund, warum die Stadt mittlerweile stärker in den Fokus von Immobilien-Investoren geraten ist, hat einen Namen: Phoenix, eine neue urbane Landschaft im Stadtteil Hörde. Mit dem Projekt im Süden des Stadtgebiets gewann Dortmund den Deutschen Städtebaupreis 2018, auch weil die Veränderungen als Modell für den Strukturwandel andernorts gelten. Denn Phoenix ist wie das Ruhrgebiet im Miniformat. Für den Planungsdezernenten Wilde war Phoenix-Projekt ein „Lackmustest für die gesamte Stadt, ob wir solche Projekte stemmen können“.

Aus einer 24 Hektar großen Fläche, die 160 Jahre von der Stahlindustrie mit einem Hüttenwerk und einem Hochofen geprägt war, entstand ein Raum für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit, aber auch mit naturbelassenen Freiflächen. Relikte aus der industriellen Vergangenheit wie der Hochofen oder das Gasometer sind erhalten geblieben, ebenso wie die ehemalige Wasserburg Hörde, deren Geschichte bis ins 12. Jahrhundert zurückreicht.

Insgesamt über 2000 neue Wohneinheiten wurden auf dem



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

kauft.

So unterschiedlich das Preisgefüge für Immobilien bereits bei nahe liegenden Straßen im Stadtteil Hörde ist, so deutlich ist auch das Nord-Süd-Gefälle im gesamten Stadtgebiet. Dem preiswerten Norden steht ein erheblich teurer Süden gegenüber. In Brechten, einem im Norden Dortmunds beliebten Stadtteil mit vielen gehobenen Wohngebieten, kostet ein Quadratmeter laut Bodenwerttrichtlinie lediglich bei 200 Euro pro Quadratmeter. Diese Differenz erklärt auch, warum Hörde insgesamt nicht zu den Top-Quartieren Dortmunds zählt.

Wiebke Dumitroff, Leiterin des Dortmunder Büros von Engel und Völkers, bestätigt die hohe Attraktivität von Immobilien am Phoenix-See. So mussten beispielsweise ihre Mitarbeiter für eine Eigentumswohnung aus der hinteren Reihe am See 14 Besichtigungen innerhalb kurzer Zeit organisieren, die Immobilie wurde innerhalb eines Tages ver-

zent.“ Sämtliche Stadtteile mit hohen prozentualen Preissteigerungen für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen liegen im Süden der Stadt - bis auf eine Ausnahme: Am Westfalendamm im östlichen Teil von Dortmund entlang der „Ruhr schnellweg“ genannten Bundesstraße 1 gab es ähnlich hohe Pluszahlen. „Das liegt an der Gartenstadt, die Bestandteil des Stadtteils Westfalendamm ist“, erläutert Dumitroff. Die Gartenstadt ist eine Villenkolonie, noch vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut. Dort erreicht das durchschnittliche Einkommen nach Lückleberg den zweithöchsten Wert in ganz Dortmund.

Die südlichen Stadtteile inklusive Gartenstadt sind seit Jahren begehrt, mit einem Schrumpfungsprozess hatten sie nicht zu kämpfen. Und auch für die kommenden Jahre sieht es nicht danach aus, als würde sich der Aufwärtstrend umdrehen.



Erfurt

Eine Stadt blüht auf

Lange Zeit wurde der Landeshauptstadt Thüringens Einwohnerschwund prognostiziert. Heute floriert Erfurt.

Stadtperspektive:
Von der Zitadelle Petersberg erstreckt sich der Blick über das Stadtzentrum bis ins Thüringer Becken.

Matthias Streit Erfurt

Das Idyll stören Bagger und Planierwalzen. Wo sonst an warmen Sonnertagen Hobbyartisten über Slacklines balancieren, Rostbratwürste auf Einweggrills brutzeln, Jogger trainieren und Büroarbeiter ihr Feierabendbier genießen, versperren schwere Maschinen den Weg. Der Erfurter Nordpark wird umgestaltet. Von dort soll bis hinauf zum Strandbad in Gispersleben ein neuer Grünstreifen entlang der Gera-Aue entstehen. Wenn die Bagger verschwunden sind, werden sich die Erfurter ein wenig wie im Englischen Garten in München fühlen, verspricht Paul Börsch, Leiter des Stadtentwicklungsamtes.

Erfurt putzt sich für die Bundesgartenschau 2021 heraus. Dafür profitiert auch der Umbau der nördlichen Gera-Aue. Die Stadt hofft, damit auch die sich im Norden anschließenden Wohngebiete aufzuwerten. Dort reiht sich Plattenbau an Plattenbau. Lange Zeit fristete die Thüringer Landeshauptstadt ein Schattendasein unter Immobilienanlegern, auch in Ostdeutschland. Investoren drängten erst nach Dresden, dann nach Leipzig. Nun rückt Erfurt in den Fokus. Die Stadt wächst.

Bis vor wenigen Jahren hätten sich das selbst die Thüringer kaum vorstellen können. Nach

der Wende war noch nicht einmal klar, ob Erfurt Thüringens Hauptstadt wird. Weimar und Jena hatten sich ebenfalls beworben. Erfurt konnte sich durchsetzen. Doch zehn Jahre später haben die

schaffen, zunächst 240 Millionen Euro investiert werden.

Und so hat Erfurt die Trendwende geschafft: Rechnete die Stadt Mitte der 2000er-Jahre

Entsprechend gut lassen sich zentrennahe Wohnungen verkaufen. Derzeit vertreibt von Poll Immobilien Eigentumswohnungen am Juri-Gagarin-Ring am Rande des Zentrums. Ein ehemaliges Bürogebäude wurde zu Ei-

Top-Quartiere im letzten Jahr

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

Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

		Preis in €/m²
9	Mittelhausen	+7,0 %
10	Stötternheim	+7,0 %
11	Schwerborn	+7,0 %
4	Dittelstedt	+6,8 %
3	Daberstedt	+6,8 %
	Durchschnitt	+6,7 %

		Preis in €/m²
1	Altstadt	+5,9 %
10	Stötternheim	+5,8 %
11	Schwerborn	+5,8 %
9	Mittelhausen	+5,8 %
3	Daberstedt	+5,4 %
	Durchschnitt	+5,4 %

		Preis in €/m²
1	Altstadt	+3,8 %
3	Daberstedt	+3,5 %
9	Mittelhausen	+3,4 %
10	Stötternheim	+3,4 %
11	Schwerborn	+3,4 %
	Durchschnitt	+3,5 %

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

Quelle: vdpResearch

mauritius images / Henry Sadura / Alamy

noch damit, dass die Einwohnerzahl bis 2020 auf 170 000 fallen werde, wohnen heute schon 214 000 Menschen hier. In zwanzig Jahren sollen es noch einmal 200 000 mehr sein.

Begehrter Süden

Im Mittelalter zählte Erfurt neben Köln oder Mainz zu den bedeutendsten Städten in den Grenzen des heutigen Bundesgebiets. Die Stadt hatte Glück im Zweiten Weltkrieg und blieb von großen Zerstörungen verschont. So können Touristen heute vom Domplatz durch den restaurierten Altstadtkern bis zur Krämerbrücke durch historische Bausubstanz flanieren. Die Altstadt gilt seit jener als begehrtes Viertel. Nirgendwo sind Wohnungen so teuer wie hier: Knapp 2900 Euro werden pro Quadratmeter fällig, 50 Prozent mehr als im Stadt durchschnitt. Die Mieten liegen mit 8,20 Euro ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt.

Entsprechend gut lassen sich zentrennahe Wohnungen verkaufen. Derzeit vertreibt von Poll Immobilien Eigentumswohnungen am Juri-Gagarin-Ring am Rande des Zentrums. Ein ehemaliges Bürogebäude wurde zu Ei-

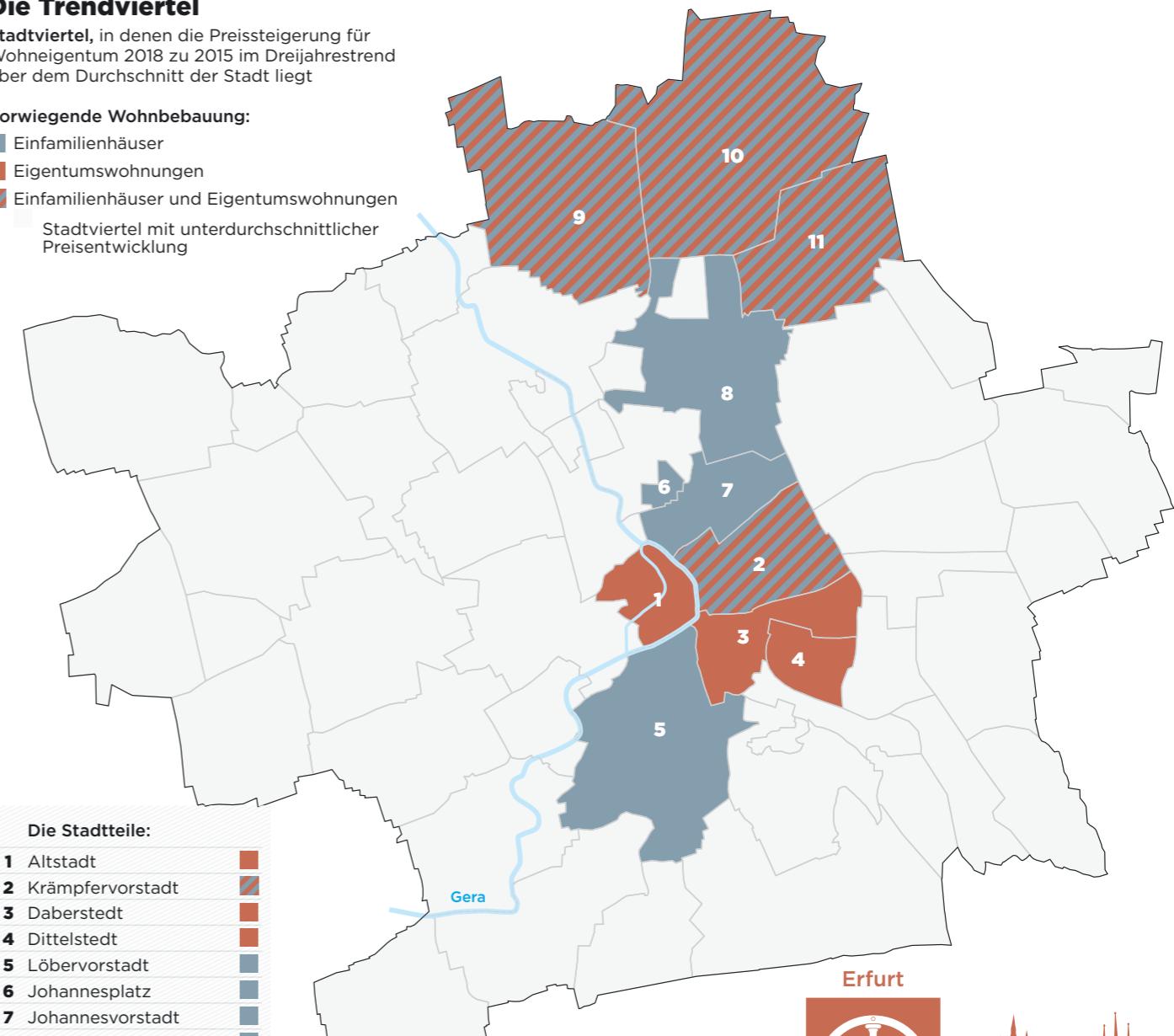
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2018 zu 2015 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegender Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

gentumswohnungen umgebaut, die für 2500 bis 3000 Euro pro Quadratmeter verkauft werden. Für Erfurter Verhältnisse ein gehobenes Preisniveau. Doch 90 Prozent der Wohnungen seien schon verkauft, berichtet von Polls Erfurter Niederlassungsleiter Florian Motschmann.

Traditionell begehrt ist auch der Süden der Stadt, der an den Steigerwald angrenzt. Für die Jugendstil-villen der Löbervorstadt werden Höchstpreise erzielt. Bei freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern sind laut von Poll durchaus eine bis 2,5 Millionen Euro realistisch.

Das können sich in Erfurt nur die allerwenigsten leisten. Die Thüringer Landeshauptstadt gilt als eine der Städte mit der größten sozialen Segregation. Arm und Reich sind hier räumlich stark getrennt: Wer es sich leisten kann, kauft sich Eigentum im Süden, wer nicht, muss in den Plattenbauten im Norden mieten. Das verfügbare Nettoeinkommen der Haushalte liegt mit 18700 Euro pro Jahr zwar deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von über 22000 Euro. Seit 2010 ist es aber um 16 Prozent gestiegen.

Dennoch wollen die Stadtplaner vorsorgen. Damit sich die Erfurter ihre Stadt auch künftig leisten können, hat der Stadtrat vor Kurzem ein neues Baulandmodell beschlossen: Künftig sollen bei neuen Bauvorhaben 20 Prozent der Wohnfläche für geförderten Wohnraum reserviert werden.

Der Bedarf an Wohnraum nimmt zu. Derzeit werden 1200 Wohnungen in der Stadt gebaut. „Die Pläne für weitere 6000 sind bereits in der Pipeline“, sagt Stadtentwicklungschef Börsch. Vor allem im Osten werden in den kommenden Jahren alte Industrie- und Gewerbebrachen Wohnraum weichen. Anders als in vielen anderen Städten gibt es in Erfurt noch bebaubare Innenstadtflächen. Das lässt Raum für Großprojekte: Mit der ICE-City entsteht in Bahnhofsnahe auf 30 Hektar ein gemischtes Viertel aus Gewerbe-, Hotel und Wohnflächen. Geplant sind auch zwei bis zu 60 Meter hohe Hochhäuser. Für Selbstnutzer und Kapitalanleger wird es also auch künftig Kaufmöglichkeiten geben. In Erfurt könnten Investoren bei Neubauten noch mit Renditen von 3,0 bis 3,5 Prozent rechnen, sagt Metzner. Das mag zwar etwas mehr sein als in den Metropolen. Ein Geheimtipp ist die Stadt aber auch nicht mehr.



**Hamburg**

Neue Lagen für Käufer

Der Immobilienboom verändert die Hansestadt. Es gibt neue Kaufgelegenheiten in früheren Mietquartieren.

Christoph Kapalschinski
Hamburg

Die umstrittenste Baustelle Hamburgs liegt gleich am Hauptbahnhof. Gerüste kündigen den Abriss des denkmalgeschützten City-Hofs an, eines Ensembles aus vier grau verkleideten Hochhausscheiben. Denkmalschützer wollten das Stück Nachkriegsmoderne dringend erhalten, doch die städtischen Planer hoffen darauf, dass der vorgesehene Backsteinneubau, in dem man künftig nicht nur arbeiten, sondern auch wohnen kann, die City beleben wird.

Nicht nur am Hauptbahnhof, sondern an vielen Stellen verändert der Immobilienboom das Stadtbild - und damit die Planungen von Wohnungs- und Hauskäufern. Neue Eigentumswohnungen entstehen vermehrt dort, wo bis-

lang fast nur Miethäuser standen, beobachtet Norbert Schumacher vom Projektentwickler Bonava. Gründe sind die gestiegenen Grundstücks- und Baupreise. Projektentwickler können sie leichter wieder einspielen, wenn sie ihre Neubauwohnungen verkaufen, statt sie zu vermieten. Denn Käufer gibt es mehr als genug.

Vorteil der innenstadtnahen neuen Lagen: Dort sei das Potenzial für künftige Wertsteigerungen höher als in den etablierten Vierteln, meinen Experten. Dazu zählen sie Eimsbüttel und Ottersen, in denen die Kaufpreise bereits 7000 Euro je Quadratmeter erreichen können, aber auch traditionell bevorzugte Lagen um die Alster, in den Elbvororten und den Walddörfern. „Diese Stadtteile verlieren durch die recht hohen Preise nicht an Attraktivität. Allerdings schauen sich Interes-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

		Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m²
10	Wandsbek	+5,5 %	3 790
33	Wellingsbüttel	+5,4 %	5 480
34	Sasel	+5,4 %	4 640
32	Poppenbüttel	+5,4 %	4 640
17	Niendorf	+5,4 %	4 240
	Durchschnitt	+5,2 %	3 370

		Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m²
9	Dulsberg	+7,7 %	3 520
12	Horn	+7,7 %	3 450
20	Steilshoop	+7,7 %	2 980
6	Eilbek	+7,6 %	3 840
13	Harburg	+7,5 %	3 210
	Durchschnitt	+7,0 %	3 530

		Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m²
1	St. Pauli	+4,8 %	14,50
4	Hoheluft-West	+4,7 %	13,90
2	Altona-Nord	+4,6 %	14,30
8	Barmbek-Nord	+4,6 %	11,90
9	Dulsberg	+4,6 %	10,80
	Durchschnitt	+4,5 %	11,70

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

Quelle: vdpResearch

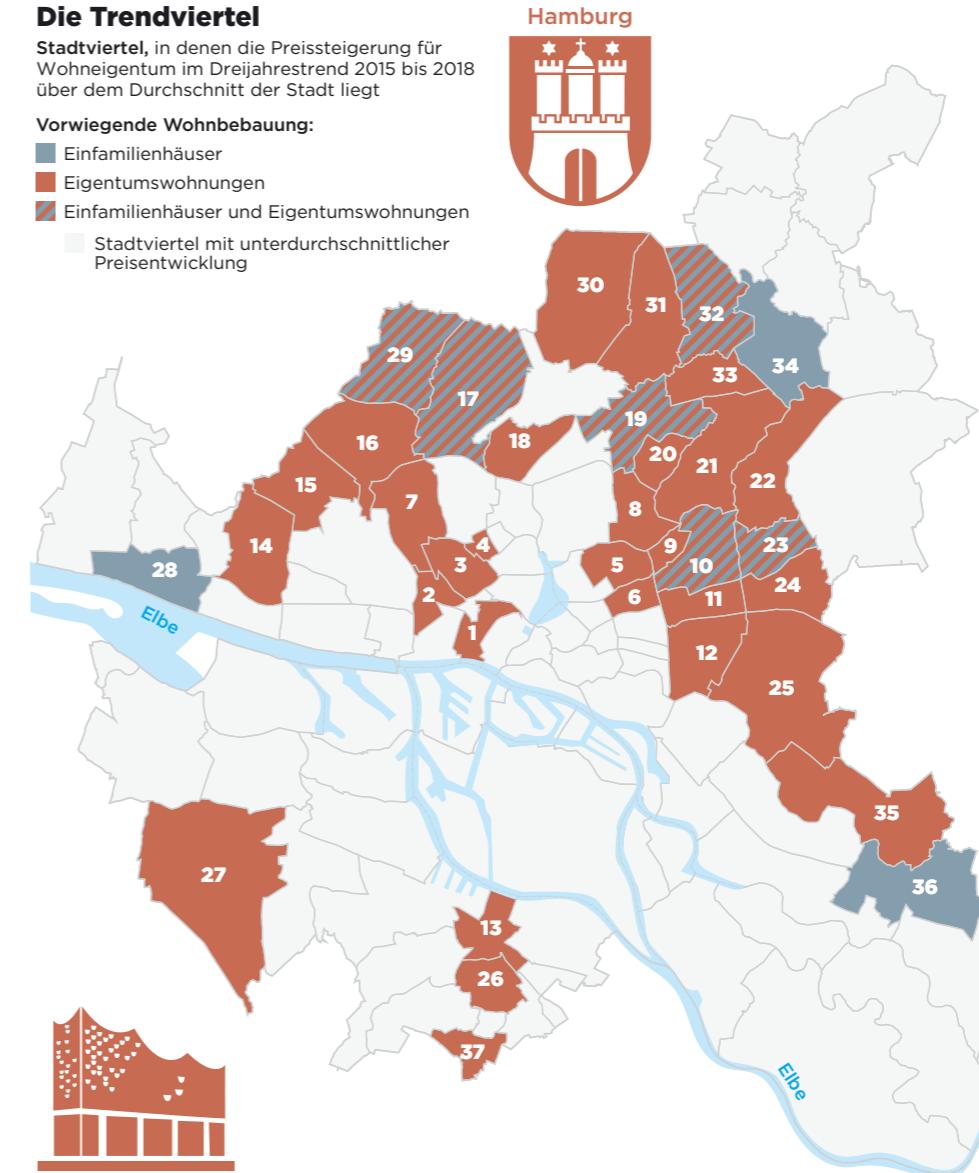
Unsplash

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

**Die Stadtteile**

1	St. Pauli	■
2	Altona-Nord	■
3	Eimsbüttel	■
4	Hoheluft-West	■
5	Barmbek-Süd	■
6	Eilbek	■
7	Stellingen	■
8	Barmbek-Nord	■
9	Dulsberg	■
10	Wandsbek	■
11	Marienthal	■
12	Horn	■
13	Harburg	■
14	Osdorf	■
15	Lurup	■
16	Eidelstedt	■
17	Niendorf	■
18	Groß Borstel	■
19	Ohlsdorf	■
20	Steilshoop	■
21	Bramfeld	■
22	Farmsen-Berne	■
23	Tonndorf	■
24	Jenfeld	■
25	Billstedt	■
26	Wilstorf	■
27	Neugraben-Fischbek	■
28	Blankenese	■
29	Schnelsen	■
30	Langenhorn	■
31	Hummelsbüttel	■
32	Poppensbüttel	■
33	Wellingsbüttel	■
34	Sasel	■
35	Lohbrügge	■
36	Bergedorf	■
37	Sinstorf	■

HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

senten vermehrt benachbarte Lagen an, die für sie bezahlbarer sind“, sagt Jan Witte von Engel & Völkers. Dazu tragen Neubauten in Vierteln wie Bahrenfeld bei Ottensen sowie Lokstedt und Stellingen nördlich von Eimsbüttel bei. Dort kostet der Quadratmeter bis zu 2000 Euro weniger. Das zeigt auch die vdp-Untersuchung für das Handelsblatt: Demnach liegt der Durchschnittspreis in Szenevierteln von St. Pauli bis Eimsbüttel über 5000 Euro, in kommenden Stadtvierteln wie Horn und Schnelsen fast 2000 Euro niedriger.

Von der hohen Nachfrage profitieren Neubaugebiete wie die Mitte Altona. Der erste Abschnitt auf dem ehemaligen Altonaer Güterbahnhof ist fast fertig gebaut. Die zweite Hälfte kann erst nach dem geplanten, aber stockenden Umzug des Personenbahnhofs entstehen. Bis 2026 will die SSN-

Group zudem auf dem benachbarten Areal der Holsten-Brauerei 1400 Wohnungen errichten. Wie überall in Hamburg richtet sich der Investor nach dem „Drittelf-Mix“, den die Branche mit der Politik vereinbart hat: Zu etwa gleichen Teilen entstehen frei verkäufliche Wohnungen, Mietwohnungen und Sozialwohnungen.

Das verteutert Kaufimmobilien etwas, könnte aber Eingriffe wie den Mietendeckel in Berlin verhindern.

Kritische Kapitalanleger

Alexander Stehle von Sotheby's Hamburg sieht in solchen zentralen Neubaugebieten steigende Preise: In der Mitte Altona lagen sie vor zwei Jahren noch unter 5000 Euro je Quadratmeter, inzwischen deutlich darüber. Allerdings sei der große Ansturm reiner Kapitalanleger vorbei, die Kunden fragten deutlich kriti-

schner nach Details zu Entwicklungsprojekten. Umso wichtiger wird für die Vermarkter Information: Sebastian Zehrer, Chef-Researcher beim Vermögensverwalter Wealthcap, hat in einer eigenen Untersuchung zwei Stadtteile ausgemacht, in denen sich der Immobilienmarkt besonders dynamisch entwickelt: Rahlstedt und Borgfelde. Rahlstedt biete viel für Familien und junge Menschen: Grünflächen im Naturschutzgebiet und am Fluss Wandse, dazu Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie Verkehrsverbindungen in die City. Dank viel Neubaus seien die Mieten und Kaufpreise „einigermaßen moderat“.

Anders Borgfelde: Das Stadtgebiet in der östlichen City punktet neben sehr guten Bahnankündigungen vor allem mit hohen Preissteigerungen bei Immobili- en, die sich laut Zehrer fortsetzen könnten. Das Gebiet ist also vor allem für Investoren interessant. Allerdings gibt es dort wenig Neubau - auch wegen fehlender Freiflächen. Neue Lagen entstehen auch, weil die Hafencity ihrer Vollen- dung entgegengesetzt. Im Schatten des künftigen 245 Meter hohen „Elbtowers“ planen Investoren neue Wohnungen etwa im lange vernachlässigten Rothenburgsort. Nächster neuer Stadtteil wird Oberbillwerder im Osten der Stadt. Noch protestieren unmittelbare Anlieger, weil ihnen damit die freie Sicht auf Felder genommen wäre. Dabei könnten die Wohnlagen der gesamten Gegend profitieren: „Das Konzept ist städtebaulich sehr gut durchdacht, und die Planung geht überraschend schnell voran“, lobt Sidney Cline-Thomas vom Berater Robert C. Spies.



Leipzig/Halle

Schmerhaftes Wachstum

Leipzig zieht weiter Tausende Menschen an.
Doch es wird zu wenig neu gebaut, die Preise steigen.
Günstigere Alternativen bietet das nahe Halle.

Matthias Streit Leipzig

Von außen kann man sie kaum voneinander unterscheiden: Jen-seits der Max-Liebermann-Straße im Norden Leipzigs liegen die massiven gelben Backsteingebäude der General-Olbricht-Kaserne, umgeben von einem hohen Zaun. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein ähnliches Bild: Umzäunte Backsteinhäuser recken sich empor. Die allerdings haben mit Militär nichts mehr zu tun. Dort wird gewohnt und nicht gedient. Im Inneren des Quartiers schließlich stehen kubistische Neubauten.

Spätestens damit ist klar, dass aus einem Kasernengelände ein Wohnviertel wurde.

Stadtteile wie Gohlis-Nord galten in Leipzig bis vor wenigen Jahren noch als komplizierte Lagen. Zu weit weg vom Zentrum, erst recht von den kultigen Stadtteilen im Süden. Doch nun sind die Gebiete im Kommen. In der „Heeresbäckerei“ werden die aktuellsten fertiggestellten Wohnungen zwischen elf und 15 Euro Quadratmetermiete vermarktet. Selbst Bezirke wie Möckern oder Wahren, kurz vor den Endhaltestellen der Straßenbahnlinien elf und zwölf, sind mittlerweile gefragt.

Die Folgen sind an der Preisentwicklung abzulesen: Während sich in den sieben größten Städten Deutschlands das Tempo



mauritius images / Getty Images

Altes Rathaus in Leipzig: Der Wohnungsleerstand ist in der sächsischen Stadt längst passé.



der Preisanstiege 2018 verlangsamt hat, zog es in Leipzig noch an: Um 7,7 Prozent verteuerten sich Eigentumswohnungen auf 1940 Euro pro Quadratmeter. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser kletterten um 8,4 Prozent auf 2490 Euro pro Quadratmeter, zeigt die aktuelle Auswertung von vdp Research für das Handelsblatt.

Mit dem Boom der vergangenen Jahre ist Leipzig in den Fokus großer Investoren gerückt. „Leipzig steht gerade an der Schwelle von einer sehr guten B- zu einer A-Stadt“, sagt Ulrich Müller, Niederlassungsleiter des Maklerunternehmens Aengevelt in Leipzig. „Es interessieren sich viele institutionelle Investoren wie Pensionskassen und auch aus-

ländische Investoren aus Österreich, Israel oder der Schweiz für Leipziger Immobilien“, sagt er. Gerade die Österreicher machen zuletzt bei Großprojekten von sich reden: So sicherte sich die Beteiligungsfirm Imfarr das 25 Hektar große Projekt am Eu-tritzscher Freiladebahnhof. Die österreichische Buwog, seit vergangenem Jahr Tochterunter-

Nicht nur Wohnraum fehlt

Schon in diesem Jahr könnte die Stadt die Marke von 600 000 Einwohnern knacken. In zehn Jah-

ren sollen es laut kommunaler Bevölkerungsprognose noch einmal 100 000 mehr sein. Die Frage, die sich unweigerlich stellt: Wo sollen die Menschen wohnen? Der Leerstand der vergangenen Jahre ist längst passé. Heute besitzt Leipzig eine Leerstandsquote von vier Prozent. In Leipzig stehen zwar an allen Ecken und Enden Baukräne und ausgehobene Baugruben. Doch noch immer wird zu wenig gebaut: Um dem Zuzug Herr zu werden, bräuchte die Stadt jährlich rund 3000 Wohnungen. Zuletzt wurden aber nur 2300 fertiggestellt.

An Großprojekten mangelt es Leipzig nicht: Rund um den Hauptbahnhof sollen Tausende Wohnungen entstehen: am Eutritzscher Freiladebahnhof, der Westseite des Hauptbahnhofs und dem ehemaligen Krystallpalast-Areal. Noch liegen die Flächen brach. Und es werden Jahre ins Land gehen, bis dort Menschen wohnen können.

Top-Quartiere im letzten Jahr
Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m²
11	Gohlis-Nord	+9,0 %
10	Gohlis-Mitte	+8,9 %
18	Stötteritz	+8,7 %
17	Connewitz	+8,7 %
15	Marienbrunn	+8,7 %
	Durchschnitt	+8,4 %

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m²
9	Gohlis-Süd	+8,5 %
1	Zentrum	+8,3 %
6	Zentrum-West	+8,3 %
16	Südvorstadt	+8,2 %
19	Reudnitz-Thonberg	+8,2 %
	Durchschnitt	+7,7 %

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m²
1	Zentrum	+5,1 %
6	Zentrum-West	+5,1 %
16	Südvorstadt	+4,9 %
8	Zentrum-Nord	+4,9 %
7	Zentrum-Nordwest	+4,8 %
	Durchschnitt	+4,6 %

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

Quelle: vdpResearch

Norden im Kommen

An die Stadträder zieht es die Leipziger aber vor allem aus Mangel an Alternativen. Galt der Leipziger Spruch „Wem's zu wohl is', zieht nach Gohlis“ lange Zeit nur für den südlichen Teil des Bezirks, der direkt an das Zentrum anschließt, gilt er mittlerweile auch für den Norden. Gohlis-Nord zählt laut vdp-Research-Auswertung mit Preissteigerungen von knapp acht Prozent bei Eigentumswohnungen und neun Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern zu jenen Stadtteilen mit den höchsten Zuwächsen. Künftig könnte das auch auf Stadtteile noch weiter draußen treffen, glaubt Frank Schwennicke, Regionsleiter Sachsen für den Projektentwickler Bonava. Das Unternehmen baut derzeit in Schkeuditz, direkt an der Leipziger Stadtgrenze, 99 Reihenhäuser. Die Preise liegen zwischen 31000 und 350000 Euro.

Wie sich Stadtviertel mausern können, hat Jakob Mähren beobachtet. Der Berliner Unternehmer entschied sich 2013, sein Geschäft jenseits der Hauptstadt zu erweitern. Die Wahl fiel auf Leipzig. Dort erkannte er Ähnlichkeiten zum Berliner Markt, eine vergleichbare Gebäudestruktur mit interessanten, sanierten Altgebäuden in B-Lagen – genau das, was Mähren suchte. In Neustadt-Neuschönefeld östlich des Zentrums wurde er fündig. Damals zahlte der Investor noch das 14-Fache der jährlichen Nettoalkalmiete. „Heute liegen die Angebote teilweise schon beim 25- bis 27-Fachen“, sagt Thomas Klausch, Leiter des Leipziger Geschäfts von Mähren.

Solche Preissteigerungen machen den Ansässigen zu schaffen. Die Kaufkraft liegt mit 20800 Euro gut 13 Prozent unter dem deutschen Schnitt. Teure Neubaumieten von nicht selten zwölf bis 15 Euro kann sich nicht jeder leisten. Zumal die Mietbelastung im Neubau mittlerweile bei 40 Prozent des Haushaltseinkommens liegt, hat der Immobilienmarktforscher Empirica für das Handelsblatt berechnet. Immer wieder wird in den Gesprächen mit Leipziger Wohnungsmarktexperten daher die Frage aufgeworfen: Wie viele Wohnungen dieser Preisklasse verträgt der Markt? Ein Stadtspaziergang im Zentrum-Ost gibt Hinweise: Neubauwohnungen stehen leer, Plakate wie am „Garten-Carré“ wollen

Methode und Auswertung

Datenbasis Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatt wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen herangezogen. Die Daten stammen von mehr als 600 Kreditinstituten. Die Banken übermitteln die anonymisierten Immobilienkaufpreise, die sie ihren Kreditgutachten zugrunde legen, vierteljährlich an das Analysehaus vdp Research. Die Berliner Experten werten jeden Postleitzahlenbereich 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 2016 bis 2018 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

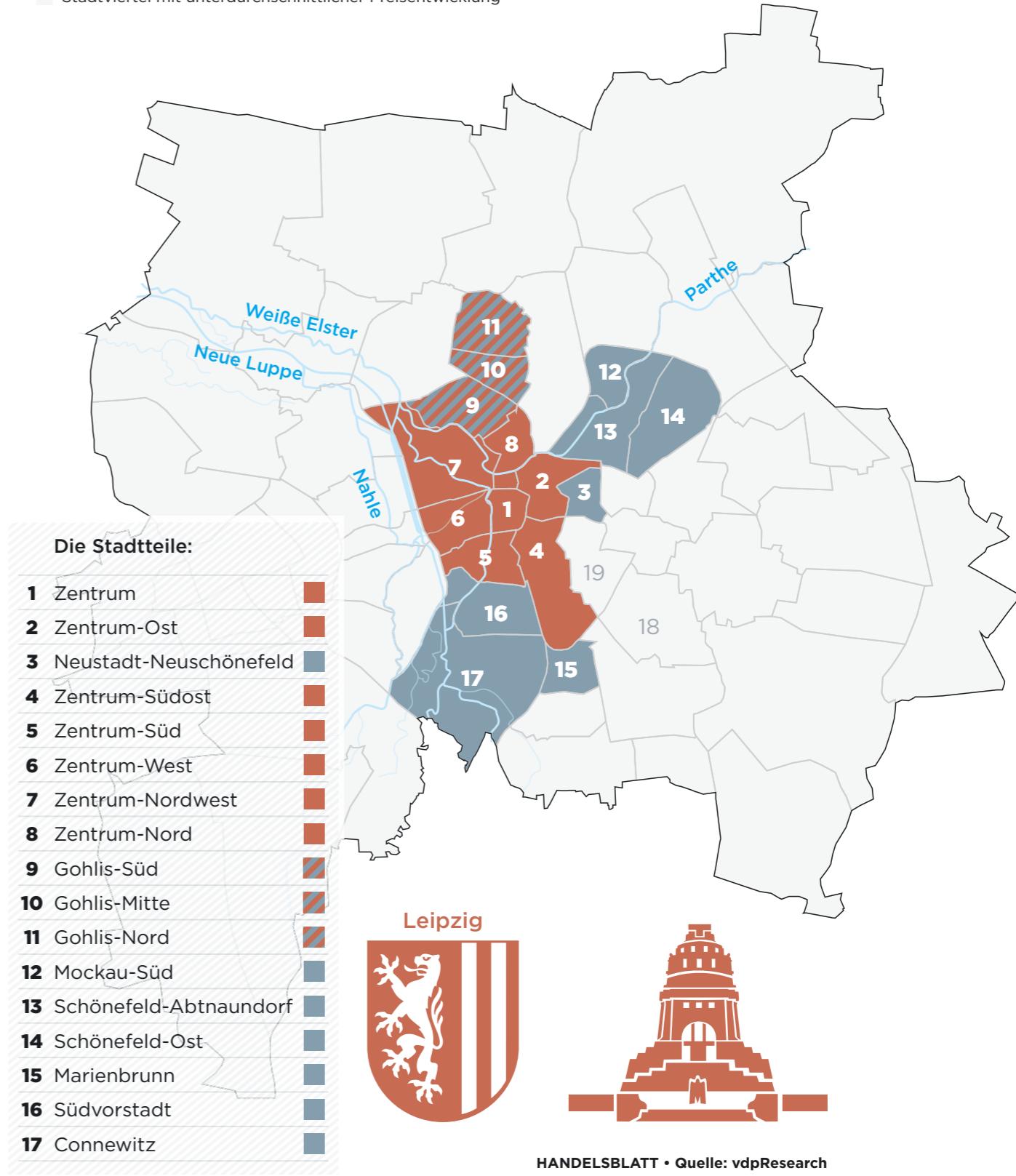
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

■ Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung





Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m ²
7	Dölau	+5,0 %
8	Kröllwitz	+5,0 %
4	Heide-Süd	+5,0 %
11	Landrain	+4,9 %
10	Gottfried-Keller-Siedl.	+4,9 %
	Durchschnitt	+4,8 %

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m ²
5	Giebichenstein	+5,8 %
6	Paulusviertel	+5,7 %
3	Südliche Innenstadt	+5,5 %
13	Am Wassert./Thaervier.	+5,4 %
9	Ortslage Trotha	+5,3 %
	Durchschnitt	+5,1 %

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m ²
2	Nördliche Innenstadt	+3,4 %
5	Giebichenstein	+3,4 %
6	Paulusviertel	+3,4 %
9	Ortslage Trotha	+3,3 %
13	Am Wassert./Thaervier.	+3,2 %
	Durchschnitt	+3,2 %

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

Quelle: vdpResearch

Paulusviertel in Halle:

Begehrte Lage bei Wohnungskäufern.

Jahre hat Halle eine Trendwende beschert: Nach Jahren des Einwohnerabgangs wächst die Stadt seit 2014 wieder, auf aktuell 240000 Einwohner.

Immer mehr Menschen - und Investoren - merken nun, dass Halle mehr als die zweifelhaft berühmte Plattenbausiedlung Hau-Neu (Halle-Neustadt) zu bieten hat. Das historische Zentrum in der Händelstadt wurde herausgeputzt. Als Wohngegend ist seit Langem das Paulusviertel beliebt, berichtet Sättler von Engel & Völkers. In den kreisrunden Straßen um die Pauluskirche reiht sich ein stuckverzierter Altbau an den anderen. Eigentumswohnungen verteuerten sich dort im vergangenen Jahr um knapp sechs Prozent. Etwas außerhalb des Zentrums seien Stadtteile wie Kröllwitz oder Heide-Süd vor allem bei Familien beliebt, sagt Sättler.

Wer kein gehobenes Einkommen hat, findet in Halle noch bezahlbareren Wohnraum: Selbst im Zentrum bekommt man für 1800 Euro einen Quadratmeter Eigentumswohnung. Im Leipziger Zentrum kostet er doppelt so viel. Investoren lockt die höhere Bruttorendite: Sie liegt laut dem Wohnungsmarktreport Ostdeutschland von Wüest Partner und TAG Immobilien im Schnitt bei 7,5 Prozent, in Leipzig bei 4,2 Prozent.

Dafür sind die Risiken höher, warnen Experten. Denn in Halle stehen fast acht Prozent der Wohnungen leer. Dennoch würden vereinzelt schon Preise auf Leipziger Niveau aufgerufen, sagt Mähren-Manager Klausch und warnt: So weit sei der Markt in Halle einfach noch nicht.

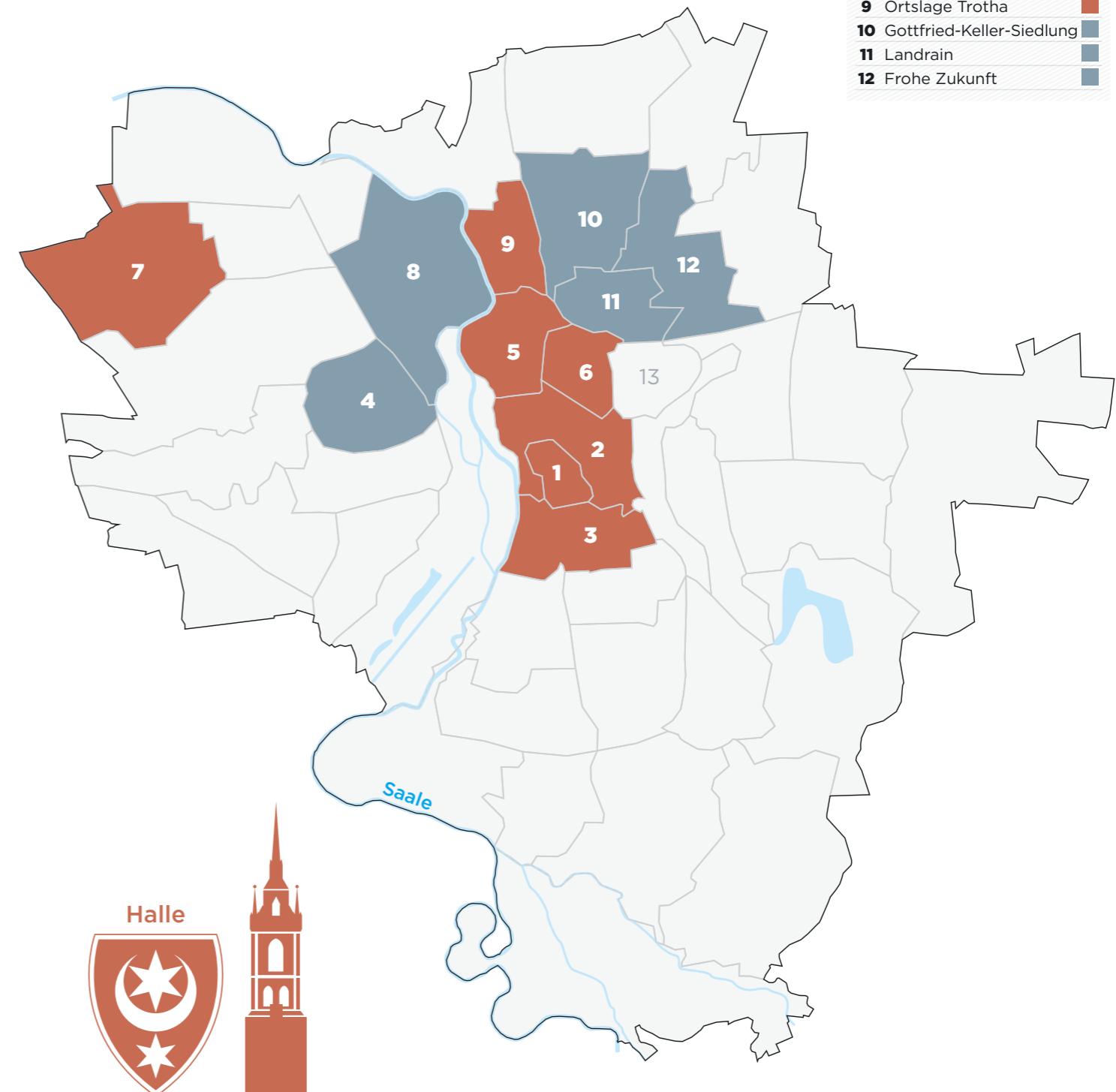


Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Drei-Jahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Die Stadtteile:

- | | |
|----|---------------------------|
| 1 | Altstadt |
| 2 | Nördliche Innenstadt |
| 3 | Südliche Innenstadt |
| 4 | Heide-Süd |
| 5 | Giebichenstein |
| 6 | Paulusviertel |
| 7 | Dölau |
| 8 | Kröllwitz |
| 9 | Ortslage Trotha |
| 10 | Gottfried-Keller-Siedlung |
| 11 | Landrain |
| 12 | Frohe Zukunft |

München

Europäisches Niveau

Das Wohnen in München ist inzwischen fast so teuer wie in den größten der europäischen Metropolen. Doch steigen die Preise aktuell nicht mehr so stark wie vor Jahren.



Blick auf München: So gut wie jeder Quadratmeter Wohnung ist vermietet.

Christian Schnell München

Um die Dimension der Baustelle zu verdeutlichen, gibt es für die vielen neugierigen Besucher im Münchener Stadtteil Freiham einen eigenen Aussichtsturm. Wer die sanduhrförmige Konstruktion aus Stahl erklimmt, vor dem breitet sich nicht nur Münchens derzeit größtes Neubaugebiet aus, sondern eines der größten in Europa: Auf 350 Hektar, einer Fläche so groß wie 500 Fußballfelder, sollen in 15 bis 20 Jahren 25 000 Menschen wohnen und 15 000 arbeiten. Dazu ist der größte Bildungscampus der Stadt für 3 000 Schüler geplant, ein Sportpark mit zwei Dreifachhallen

und einem Schwimmbad, 20 Kindertagesstätten und ein 60 Hektar großer Park. Gerade erst wurde für den zweiten Bauabschnitt die Anzahl der geplanten Wohnungen um 2000 auf bis zu 7000 erhöht.

Und München braucht Wohnungen - viele Wohnungen. Gera de erst hat der Ausschuss für Stadtplanung seine neueste Bevölkerungsprognose veröffentlicht. Demnach werden bis ins Jahr 2040 voraussichtlich 1,85 Millionen Menschen in der Stadt leben. Es wäre ein Plus von annähernd 20 Prozent im Vergleich zum Jahr 2017. Oder rund 340 000 Menschen mehr. Eine Stadt, größer als Augsburg, käme also in gut 20 Jahren hinzu.

Ihre Anziehungskraft verdankt die Isar-Metropole vor allem ihrer hohen Wirtschaftskraft. Sie treibt Menschen aus der ganzen Welt nach München. Sieben Dax-Konzerne sind vor Ort, dazu etliche

Wohnraum aber ist in München heute schon absolute Mangelware. „Wir haben bei Angebot und Nachfrage an Wohnungen eine Unterdeckung von etwa 42 Prozent, und ich sehe nicht, dass sich daran bald etwas ändern wird“, berichtet Peter Finkbeiner, seit März Vorstandschef des Immobilienentwicklers Isaria. Denn wirklich jeder halbwegs bewohnbare Quadratmeter Fläche wird genutzt: Die Leerstandsquote in der Stadt liegt bei verschwindend geringen 0,2 Prozent.

Wealthcap, die Investmenttochter der Hypo-Vereinsbank, hatte vor Kurzem 30 deutsche Städte auf ihre Zukunftsfähigkeit als Immobilienstandorte untersucht und kam dabei zu einem wenig überraschenden Ergebnis. „München erreicht Höchstwerte und liegt unter den sieben größten Städten ganz vorn“, fand Sebastian Zehrer heraus. Lediglich bei der Erschwinglichkeit gebe es nur einen von fünf möglichen Punkten, so der oberste Analyst

Moment/Getty Images
Demos

bei Wealthcap. Auch das überrascht nicht wirklich. Immerhin müssen die Münchener im Schnitt gut 31 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete überweisen. Im Bundesdurchschnitt sind es nur gut 20 Prozent.

Ausnahme Fall München

Der Ruf, die teuerste Wohnstadt in Deutschland zu sein, begleitet München seit Jahrzehnten. Deswegen sind die Einkommen höher als anderswo in Deutschland, das Leben ist aber auch kostspieliger. Dass sich andere deutsche Städte wegen der auch dort rasant steigenden Preise irgendwann Münchener Verhältnissen annähern, gilt trotzdem als wenig wahrscheinlich. Experten wie Isaria-Chef Finkbeiner gehen sogar davon aus, dass sich die Lücke zwischen München und den anderen Großstädten im Land in Zukunft noch vergrößern wird.

Andere ziehen inzwischen



Geplantes Wohnhaus in Freiham: Neue Kleinstadt am Rand der Großstadt.

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m²
35 Forstenried	+6,1 % 7 170
54 Harlaching	+6,0 % 10 360
36 Fürstenried-West	+6,0 % 9 920
33 Südgies./Fasanengarten	+6,0 % 9 400
52 Waldtrudering	+6,0 % 9 230
Durchschnitt	+5,9 % 6 780

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m²
39 Blumenau	+8,0 % 5 890
34 Neuhaarlaching	+8,0 % 5 740
36 Fürstenried-West	+8,0 % 5 500
4 Untere Au	+7,9 % 7 160
3 Obere Au	+7,9 % 6 940
Durchschnitt	+7,5 % 7 740

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m²
1 Hackenviertel	+3,8 % 22,70
2 Angerviertel	+3,7 % 22,60
36 Fürstenried-West	+3,4 % 16,80
38 Neuhadern	+3,3 % 16,70
55 Westend	+3,2 % 18,90
Durchschnitt	+3,2 % 18,60

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

eher den Vergleich zu sündteuren europäischen Metropolen als zu den deutschen Städten Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt oder Stuttgart. „Wir haben in München noch nicht Verhältnisse wie in Greater London, wir sind aber auch nicht mehr allzu weit davon entfernt“, beobachtet Andre Schmöller. Warmmieten von bis zu 3000 Euro für eine 100-Quadratmeter-Wohnung seien auch in der bayerischen Landeshauptstadt mittlerweile der Normalfall, sagt der Geschäftsführer der Domicil Real Estate Group.

Trotzdem scheint die Zeit des ganz großen Preisauftriebs vorbei. Schon seit geraumer Zeit steigen die Mieten in München deutlich weniger stark als die Kaufpreise für Eigentumswohnungen oder für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Denn während Wohnungen im Schnitt im vergangenen Jahr um 7,5 Prozent teurer wurden und Häuser um 5,9 Prozent anzogen, gingen die Mieten quer über alle Stadtteile durchschnittlich nur um 3,2 Prozent nach oben. Das geht aus Daten von vdp Research hervor, die das Analysehaus exklusiv dem Handelsblatt zur Verfügung stellt. Wer kauft, um anschließend zu vermieten, muss sich also auf weniger Rendite einstellen. Eine Tendenz, die sich trotz nach wie vor hoher Nachfrage weiter fortsetzen dürfte, erwarten die Experten. Zu-

dem gehören auch die extremen Steigerungen bei den Kaufpreisen inzwischen der Vergangenheit an. Verzeichneten im Jahr 2016 noch 17 Stadtbezirke bei Eigentumswohnungen ein Preisplus von zwölf Prozent oder mehr, so waren es diesmal selbst in Bezirken mit den höchsten Steigerungsraten lediglich Neiveaus von acht Prozent. Schon im vergangenen Jahr war der Rückgang erkennbar, als nur noch acht Stadtteile im zweistelligen Prozentbereich zulegen konnten. Diesmal ist es also kein einziger mehr.

Tendenz nach Süden

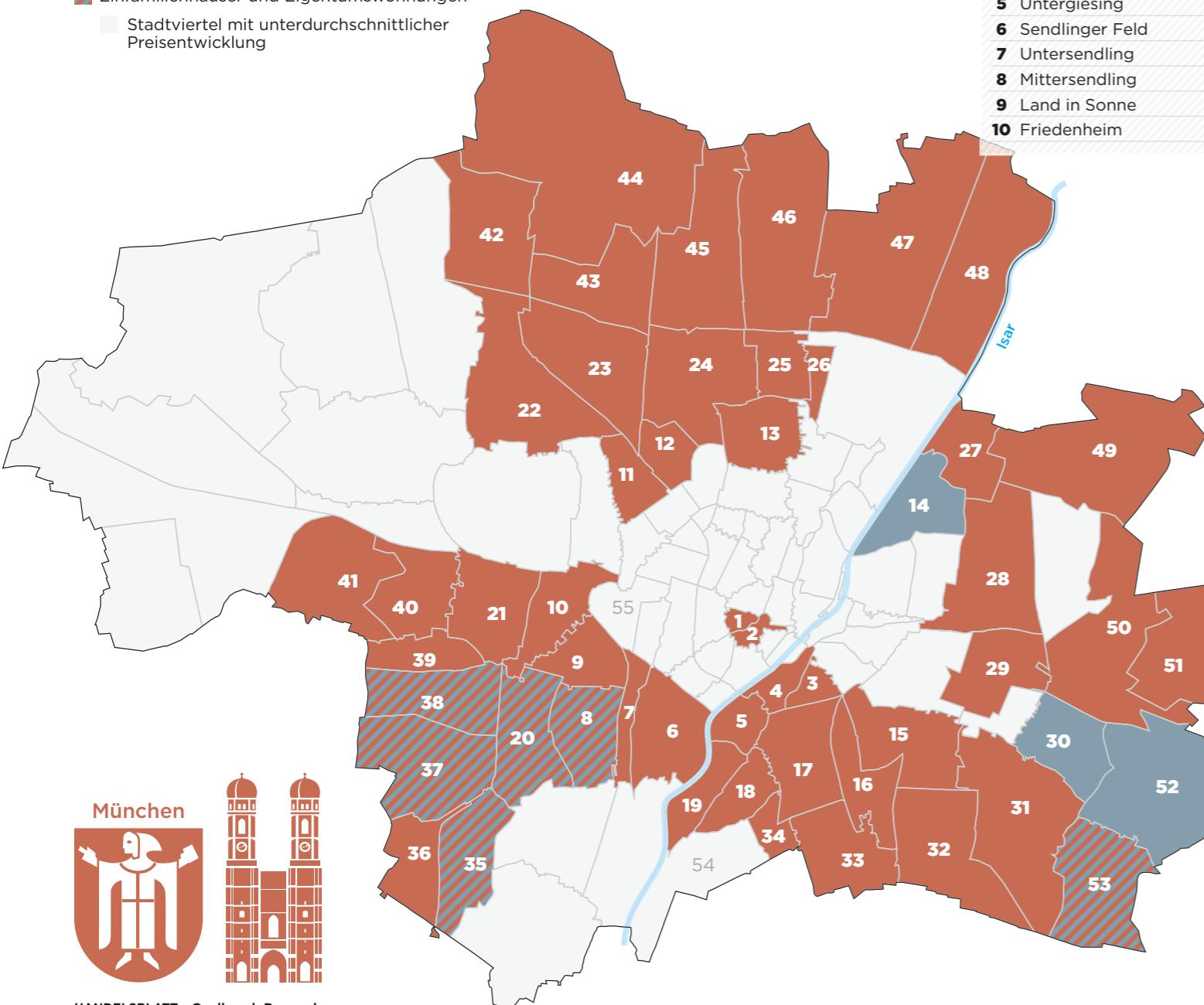
Bei der Betrachtung im Detail zeigt sich: Stadtteile, die in der Vergangenheit eher als einfach galten, waren wie schon in den Vorjahren besonders gefragt. Das zeigt sich an Bezirken wie Blumenau im Westen sowie Fürstenried-West oder Neuhaarlaching im Süden der Stadt. Überall dort gab es in der jüngeren Vergangenheit den Quadratmeter Wohnung ab Preisen von 5000 Euro. Ein Niveau, das zwar selbst die angesagtesten Berliner Viertel bei Weitem übertrifft, für Münchener Verhältnisse aber noch als günstig erachtet wird. Preise, die andernorts somit die Menschen zuhause zu Protesten auf die Straßen treiben, empfinden Münchener noch immer als Gelegenheit.

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Drei-Jahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



So denken inzwischen viele Interessenten und entdecken diese Viertel westlich und südlich der Innenstadt für sich. Mit rund 5890 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche in Blumenau oder 5740 Euro in Neuharlaching liegt man dort trotzdem immer noch weit unter dem Münchener Durchschnitt. 7740 Euro wurden dort zuletzt fällig.

Generell passiert auch südlich des Hauptbahnhofs momentan

wahnsinnig viel, beobachtet Andre Schmöller. Ein Viertel, das vor wenigen Jahren noch einen eher zweitklassigen Ruf genoss und deshalb von den Münchenern weitgehend gemieden wurde. „Richtige Schnäppchen lassen sich dort aber - wie überall in der Stadt - nicht machen“, meint der Domicil-Geschäftsführer. „Schlechte Viertel gibt es in München generell nicht mehr.“

Das gilt erst recht für den Mün-

chener Osten, der seit Jahren einen Imagewandel erlebt. Unter anderem, weil im Werksviertel, dem ehemaligen Betriebsgelände der Kartoffelfabrik Pfanni, ein hipper Gelände aus Start-up-Büros, Kneipen und Konzerthallen entstanden ist. „Während die Bevölkerung in der Stadt durch Zugang im Schnitt um 0,7 Prozent wächst, sind es im Ostteil bis zu zwei Prozent“, weiß Wealthcap-Analyst Zehrer.

Das gilt erst recht für den Mün-

Wohnungen werden kleiner

Dabei kämpfen mittlerweile selbst Menschen aus der gehobenen Mittelschicht damit, sich in München überhaupt noch Wohneigentum leisten zu können. Steigt doch der Etat, den sie für einen Kauf zur Verfügung haben, in der Regel nicht mit den wachsenden Kaufpreisen. Die Kunden würden sich deshalb aber nicht mit weniger Qualität

Die Stadtteile:

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| 1 Hackenviertel | 11 Dom Pedro |
| 2 Angerviertel | 12 Oberwiesenfeld |
| 3 Obere Au | 13 Am Luitpoldpark |
| 4 Untere Au | 14 Herzogpark |
| 5 Untergiesing | 15 Ramersdorf |
| 6 Sendlinger Feld | 16 Balanstraße-West |
| 7 Untersendling | 17 Obergiesing |
| 8 Mittersendling | 18 Giesing |
| 9 Land in Sonne | 19 Siebenbrunn |
| 10 Friedenheim | 20 Am Waldfriedhof |
| | 21 St. Ulrich |
| | 22 Moosach-Bahnhof |
| | 23 Alt-Moosach |
| | 24 Am Riesenfeld |
| | 25 Milbertshofen |
| | 26 Neufreimann |
| | 27 Oberföhring |
| | 28 Englschalkingen |
| | 29 Josephsburg |
| | 30 Gartenstadt Trudering |
| | 31 Neuperlach |
| | 32 Altperlach |
| | 33 Südgies./Fasangarten |
| | 34 Neuhaarlaching |
| | 35 Forstenried |
| | 36 Fürstenried-West |
| | 37 Großhadern |
| | 38 Neuhadern |
| | 39 Blumenau |
| | 40 Am Westbad |
| | 41 Pasing |
| | 42 Ludwigsfeld |
| | 43 Lerchenau West |
| | 44 Feldmoching |
| | 45 Hasenbergl-Lerche. Ost |
| | 46 Am Hart |
| | 47 Freimann |
| | 48 Obere Isarau |
| | 49 Johanneskirchen |
| | 50 Trudering-Riem |
| | 51 Messestadt Riem |
| | 52 Waldtrudering |
| | 53 Waldperlach |



„Werksviertel“ in München: Auf dem ehemaligen Pfanni-Werksgelände sollen auch Wohnungen entstehen.

lienhäusern. Die stärksten Zuwächse werden im vergangenen Jahr aus Forstenried gemeldet. Dort, weit im Münchener Süden, stiegen die Kaufpreise um 6,1 Prozent auf im Schnitt 7170 Euro. Damit liegt der Bezirk inzwischen über dem Münchener Durchschnitt von 6780 Euro je Quadratmeter. Vom deutlich exklusiveren Harlaching in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft liegen die Forstenrieder jedoch noch immer weit entfernt. 10360 Euro je Quadratmeter sind dort inzwischen für den Quadratmeter fällig, wenn es ein Eigenheim sein soll. Auch in Harlaching hatten sich die Preise zuletzt um sechs Prozent nach oben bewegt.

Doch selbst wenn die Mieten im vergangenen Jahr weit weniger stark anzogen als die Kaufpreise, so gilt München doch weiterhin als teuerste deutsche Stadt für Mieter. 1860 hat dort nichts mit dem inzwischen drittklassigen Fußballverein in der Stadt zu tun, sondern zeigt die Durchschnittsmiete je Quadratmeter.

18,60 Euro sind im Schnitt fällig. Wobei es immer auch noch weit aus teurer geht. 22,90 Euro werden bei Neuvermietungen am Luitpoldpark im westlichen Schwabing aufgerufen. Wegen seiner Nähe zu Cafés und Restaurants, aber auch zu Museen und dem Olympiagelände gilt die Lage derzeit als eine der begehrtesten Adressen in München. Und das hat seinen Preis.

Durchaus denkbar ist es deshalb, dass das Münchener Stadtbild in einigen Jahren deutlich anders aussieht. Nicht nur, weil dann in Freimann eine neue Kleinstadt am Rande der Großstadt entstanden ist. Besonders im Kern werden die Münchener zwangsläufig enger zusammenrücken müssen. Die meisten Baugenehmigungen stellt die Stadt derzeit für Vorhaben aus, bei denen bestehende Gebäude nachverdichtet werden: Es wird erweitert, an- und in die Höhe gebaut.

„München wirkt nicht nur auf Außenstehende wegen des Englischen Gartens, der Isar und des Olympiageländes immer sehr grün, dabei handelt es sich um eine der am höchsten verdichteten Städte in Deutschland“, sagt Wealthcap-Analyst Zehrer. Dass sie auch in Zukunft die teuerste sein wird, ist ohnehin klar.



Sendlinger Tor: Höchstpreise in Münchens Altstadt.



Jan Mallien Bremen

Ein kleines Wasserbecken erinnert an die Vergangenheit der Bremer Überseestadt. Wo heute einige Enten schwimmen, wurden früher Schiffe beladen. Vor mehr als 50 Jahren legte dort das erste Containerschiff in Deutschland an. Es war der Auftakt für einen kurzen Boom. Denn schon Anfang der 1980er-Jahre ging der Warenumschlag deutlich zurück - und im Jahr 1998 beschloss der Bremer Senat, das Hafenbecken zuzuschütten.

Inzwischen ist auf dem knapp 300 Hektar großen Areal eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas entstanden. Heute arbeiten dort mehr als 16000 Menschen und über 2000 wohnen in dem Viertel - bis zum Jahr 2030 könnten es 6000 sein. Insgesamt sollen bis 2025 rund zwei Milliarden Euro auf dem Areal investiert sein. „Die Überseestadt ist das wichtigste Projekt für den Bremer Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren“, sagt Andreas Heyer, Geschäftsführer der Bremer Wirtschaftsförderung.

Denn die alte Industriestadt Bremen hat sich in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wirtschaftlich stark gewandelt. Und das macht sich im Stadtbild bemerkbar. Die Überseestadt, die zum Stadtteil Walle gehört, ist ein Beispiel für die Umgestaltung al-

die Einwohnerzahl der Stadt wieder leicht. Ende 2017 lebten rund 568000 Menschen dort, etwa 2000 mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Wachstumstrend dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Heyer geht davon aus, dass daher in Bremen pro Jahr etwa 2500 neue Wohnungen benötigt werden.

„Die Wohnungsknappheit in Bremen ist nicht so ausgeprägt wie in anderen deutschen Großstädten“, sagt der Bremer Unternehmer Kurt Zech, dessen Konzern zu den größten Immobilienprojektentwicklern in Deutschland zählt. Der Markt sei ausgewogen und gerechter als anderswo. „Aber es gibt praktisch keine Leerstände bei Wohnungen und Büroräumen.“ Tatsächlich liegen Kaufpreise und Mieten, verglichen mit anderen deutschen Großstädten, auf einem noch vergleichsweise moderaten Niveau (siehe Tabelle). Doch auch in der Hansestadt sind sie zuletzt deutlich gestiegen, wie die Auswertung von vdp Research für das Handelsblatt zeigt.

„Es geht um einen Mix aus Gastronomie, Shoppen, Wohnen und aus der ansässigen Industrie,“ sagt Jens Lütjen von der Maklerfirma Robert C. Spies, die in der Vermarktung der Flächen engagiert ist. Er rechnet damit, dass dort mehr als 1000 Wohnungen gebaut werden. Auch Kindergärten, Schulen, Parks und Büroflächen sollen entstehen. Ziel ist es außerdem, dass Unternehmen ihre Zentralen dorthin verlagern. „Die Lage direkt am Wasser ist fantastisch“, lobt Lütjen den Standort.

Wie andere Städte auch zieht Bremen wieder mehr Menschen an: Statt ins Umland abzuwandern, wollen viele zurück ins Zentrum. Seit einigen Jahren wächst al-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

		Preis in €/m²
4	Östliche Vorstadt	+8,1% 2 730
2	Findorff	+8,1% 2 580
6	Walle	+8,0% 2 440
3	Schwachhausen	+7,9% 3 110
7	Gröpelingen	+7,8% 2 230
	Durchschnitt	+7,7% 1 950

		Preis in €/m²
1	Mitte	+9,1% 2 760
5	Neustadt	+8,7% 2 620
4	Östliche Vorstadt	+8,6% 2 670
2	Findorff	+8,6% 2 480
3	Schwachhausen	+8,4% 2 780
	Durchschnitt	+8,2% 2 010

		Preis in €/m²
1	Mitte	+5,7% 10,80
5	Neustadt	+5,4% 9,50
4	Östliche Vorstadt	+5,4% 9,30
3	Schwachhausen	+5,4% 9,20
2	Findorff	+5,4% 9,00
	Durchschnitt	+5,3% 9,20

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

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Bremen	Die Stadtteile
1	Mitte
2	Findorff
3	Schwachhausen
4	Östliche Vorstadt
5	Neustadt
6	Walle
7	Gröpelingen



bau beginnen. Zunächst wird viel abgerissen. Vom Kellogg-Werk bleiben aber die Silotürme erhalten, in denen ein Hotel entstehen soll mit Gastronomie auf dem Dach. Ab spätestens 2021 wird dort eine große Fläche frei. Insgesamt wird ein Areal von 41 Hektar neu entwickelt. Die Halbinsel liegt in zentraler Lage zwischen Überseestadt und City und ist umgeben vom Hafen und der Weser.

„Es geht um einen Mix aus Gastronomie, Shoppen, Wohnen und aus der ansässigen Industrie,“ sagt Jens Lütjen von der Maklerfirma Robert C. Spies, die in der Vermarktung der Flächen engagiert ist. Er rechnet damit, dass dort mehr als 1000 Wohnungen gebaut werden. Auch Kindergärten, Schulen, Parks und Büroflächen sollen entstehen. Ziel ist es außerdem,

treibende Kraft gilt die Bremer Wirtschaftsbehörde. Sie hat Vorstudien in Auftrag gegeben. Nach ersten Schätzungen würden sich die Kosten auf etwa 70 Millionen Euro belaufen. Sollten sich die Pläne als realistisch erweisen, könnten sie eventuell schon Ende 2021 fertig sein. Ein anderer Plan ist vom Tisch. Zeitweise war über einen Durchstich zwischen Hafenstraße und Nordstraße diskutiert worden, um die Verkehrssituation in der Überseestadt zu entlasten. Gegen den Vorschlag gab es aber beträchtlichen Widerstand von Anwohnern. Infrastruktur im Fokus. Die Verkehrssituation der Überseestadt sei auch dem Erfolg des Projekts geschuldet, sagt Andreas Heyer. „Vollständig entspannen wird sie sich wahrscheinlich erst, wenn der Wesertunnel 2024 fertig wird.“ Er soll den Ring der Autobahn A281 um Bremen schließen. Das Projekt wird bereits seit den 1970er-Jahren diskutiert, verzögerte sich jedoch immer wieder, unter anderem durch Einsprüche und Klagen. Anfang



Medienhafen Düsseldorf:
3000 neue Wohnungen sollen in der Stadt pro Jahr entstehen.

Düsseldorf

Mehr als Luxus

In der Landeshauptstadt zu wohnen ist schick, aber teuer.

Mit mehr Sozialwohnungen will die Kommune gegensteuern.

Anne Wiktorin Düsseldorf

Eine „sensationelle Nachricht“ sei das, schwärzte Frank Schneider, Ärztlicher Direktor des Universitätsklinikums Düsseldorf (UKD), Ende Mai: „Die Stadt und das Universitätsklinikum schaffen dringend benötigten Wohnraum für ebenso dringend benötigte Krankenhausmitarbeiterinnen und -mitarbeiter.“ Die Sensation: Unter dem Projektnamen „Günstiges Wohnen für Pflegekräfte“ baut die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) an der Witzelstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Unikliniken knapp 160 neue Wohnungen für die dort Beschäftigten. Die Hälfte von ihnen ist für Mieter mit geringem Einkommen reserviert: Pro Quadratmeter und je nach Förderanspruch liegen die Kaltmieten zwischen 6,25 und 7,15 Euro pro Monat.

„Für Normalverdiener sind Wohnungen in der Carlstadt, der City oder in vielen Lagen von Unterbilk kaum mehr erschwinglich“, stellt auch Christian Dillenberger, Düsseldorfer Niederlas-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

	Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
25 Benrath	+6,3 %	4 350
24 Unterbach	+6,1 %	4 410
26 Urdenbach	+6,1 %	3 920
18 Hassels	+6,1 %	3 750
17 Vennhausen	+6,1 %	3 670
Durchschnitt	+6,0 %	3 710

	Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
5 Friedrichstadt	+5,4 %	4 090
3 Flingern Süd	+5,1 %	3 360
25 Benrath	+5,1 %	3 200
20 Himmelgeist	+5,0 %	3 990
4 Oberbilk	+5,0 %	3 210
Durchschnitt	+4,6 %	3 960

	Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
28 Altstadt	+4,1 %	15,70
29 Karlstadt	+4,1 %	15,70
1 Stadtmitte	+4,1 %	12,60
5 Friedrichstadt	+3,9 %	11,30
3 Flingern Süd	+3,7 %	11,20
Durchschnitt	+3,6 %	11,30

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

Quelle: vdpResearch

mauritius images / Michael Abid

sungsleiter des Immobilienberaters Dr. Lübke & Kelber, fest. Ein Umstand, der für Wohnungssuchende, aber auch für Arbeitgeber wie das UKD zunehmend zum Problem wird.

Mehr Sozialwohnungen
Düsseldorfs sozialdemokratischer Oberbürgermeister Thomas Geisel will deshalb gegensteuern. Sein Ziel: bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen schaffen. Wichtigstes Instrument ist das bereits seit Längerem geltende „Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt“. Danach müssen in Neubauprojekten 20 bis 30 Prozent Sozial- und zehn bis 20 Prozent Wohnungen mit preisgedämpften Mieten sein. Außerdem will Geisel städtische Grundstücke bevorzugt an die Wohnungsgesellschaft der Stadt SWD vergeben. Zehn Standorte zwischen dem Leuchtenberger Kirchweg im Norden und der Schimmelpfennigstraße im Süden der Stadt hat man bereits identifiziert. Auch privatwirtschaftliche Investoren

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

Die Stadtteile:

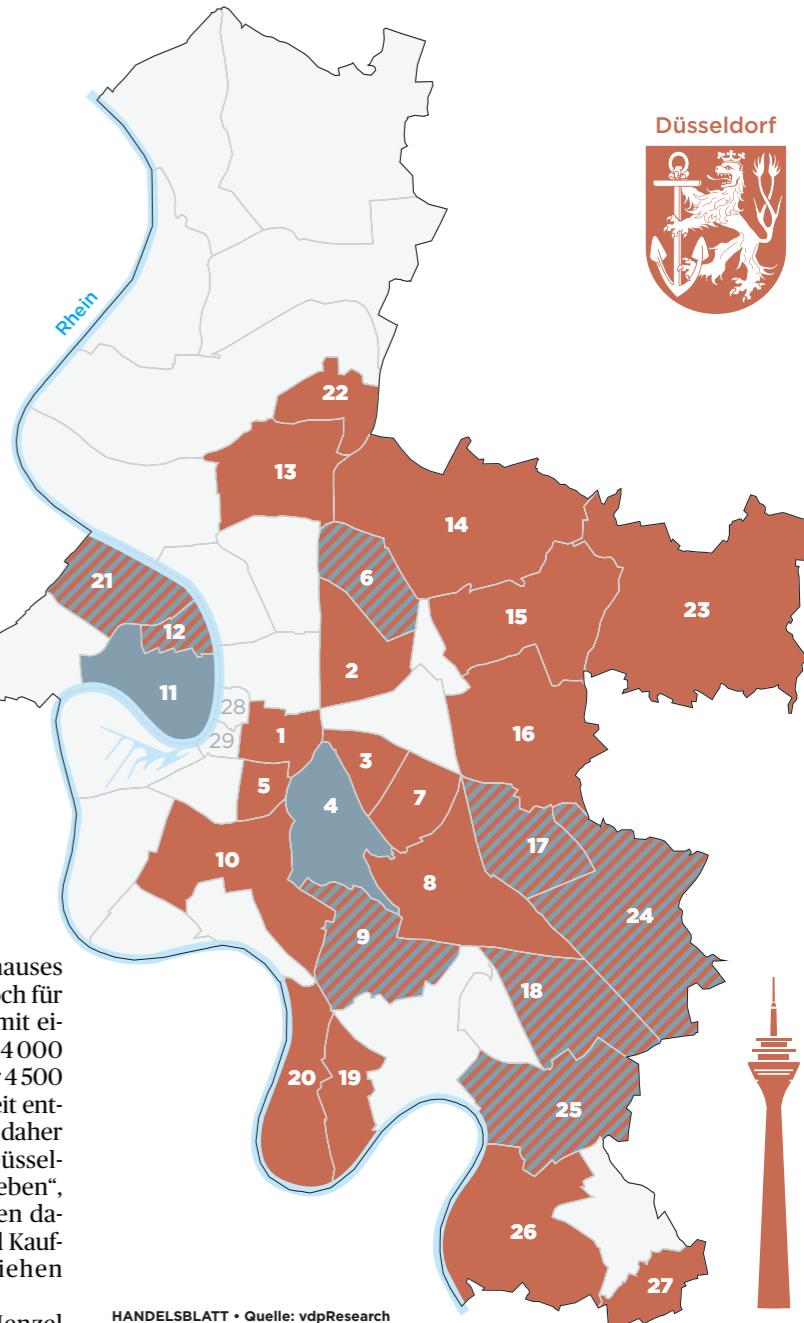
14 Rath	■
15 Ludenberg	■
16 Gerresheim	■
17 Vennhausen	■
18 Hassels	■
19 Itter	■
20 Himmelgeist	■
21 Lörick	■
22 Lichtenbroich	■
23 Hubbelrath	■
24 Unterbach	■
25 Oberkassel	■
26 Benrath	■
27 Niederkassel	■
13 Unterrath	■

interessieren sich für Projekte im geförderten Wohnungsbau, sagt Düsseldorf-Kenner Dillenberger: „Für institutionelle Anleger wie Pensionskassen oder Versicherer sind die Förderbedingungen des Landes NRW sehr gut“, sagt er. Vorteilhaft sei etwa die Möglichkeit, die Mieten jährlich um 1,5 Prozent zu erhöhen.

Aufgehen kann Geisels Konzept allerdings nur, wenn kräftig gebaut wird in der Rheinmetropole. Deren Bewohnerzahl stieg laut Angaben der Stadt in den vergangenen zehn Jahren um 40 000 auf 640 000 Einwohner. Im Jahr 2030 werden wohl noch einmal 20 000 Menschen mehr zugezogen sein und eine Wohnung brauchen.

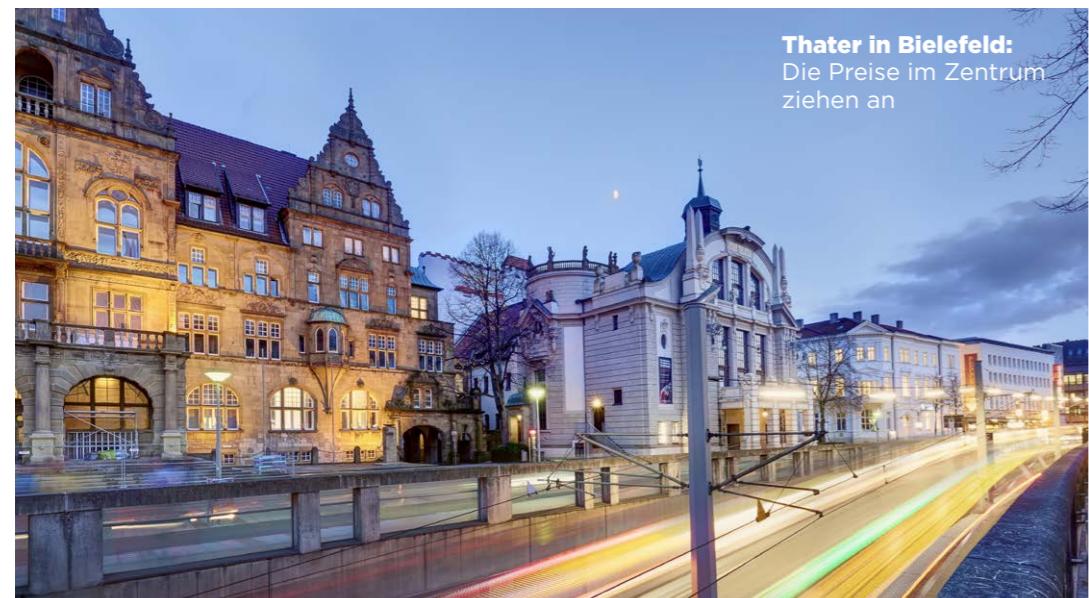
Die Stadt hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, pro Jahr 3 000 neue Wohnungen zu bauen. Ein Niveau, das auch 2016, dem bisher besten Jahr seit 2011, um gut 500 Wohnungen verfehlt wurde. 2018 lag es mit gerade einmal gut 2 000 Fertigstellungen sogar deutlich darunter, zeigen Daten der Stadt. Im laufenden Jahr will man deutlich aufholen: Die Verwaltung rechnet damit, dass immerhin gut 2 500 neue Wohnungen entstehen.

Günstige Angebote fehlen
Michael Fenderl, Researchleiter



bauvorhaben „Jakobshof“ im Stadtteil Bilk etwa kostet eine Eigentumswohnung von 114 Quadratmetern 885 000 Euro. Wer auf 166 Quadratmetern wohnen möchte, muss knapp 1,4 Millionen Euro zahlen. „In den angesagten Düsseldorfer Lagen sind Quadratmeterpreise von 8 500 Euro inzwischen üblich“, sagt John Botha, Gründer und Geschäftsführer des Düsseldorfer Projektentwicklers Silverlake Real Estate. Vereinzelt werde im Luxussegment inzwischen sogar die Marke von 15 000 Euro getestet.

Normalverdiener bleibt angeicht solcher Preise nur die Möglichkeit, in die Außenbezirke auszuweichen, sagt Aengevelt-Experte Menzel. „Denn Neubauangebote zu Quadratmeterpreisen unter



Thater in Bielefeld:
Die Preise im Zentrum ziehen an

2500 Euro pro Quadratmeter, die Neervertragsmieten lagen im teuersten Stadtteil bei 8,20 Euro. In den Rheinstädten sind diese Werte nicht selten doppelt so hoch.

Preiszubachs im Zentrum

Zu diesen Ergebnissen kommt eine Studie von vdp Research für das Handelsblatt. Das Analysehaus ermittelte für Bielefeld die Stadtteile, in denen Mieten und Kaufpreise zwischen 2016 und 2018 gemessen an der Gesamtstadt überdurchschnittlich gestiegen sind. Ein Blick auf die Karte zeigt: Dies gilt für die innerstädtischen Viertel.

Besonders im Trend: Mitte. Dort arbeitet Immobilienmakler Jürgen Stracke. „Im städtischen Bereich sind Neubau-Eigentumswohnungen gefragt“, sagt er. Das gelte insbesondere für die „Best Ager“, die Generation der über Fünfzigjährigen, die es zurück in die Innenstädte zieht. Sie verkaufen ihre Häuser am ländlich geprägten Stadtrand, um mit dem Erlös eine Eigentumswohnung in zentraler Lage zu finanzieren – „bevorzugt im Neubau, um dem Anspruch an Komfort und Energetikgerecht zu werden“, beobachtet Stracke. Oftmals reiche der Ver-

Bielefeld

Das gibt's ja doch

Die Stadt im Niemandsland zwischen Dortmund und Hannover gewinnt immer mehr Einwohner – das treibt Mieten und Kaufpreise. Die Politik will gegensteuern.

Michael Scheppé Bielefeld

Hartnäckig hält sich zumindest unter Auswärtigen die Annahme: „Bielefeld – das gibt's doch gar nicht!“ Und trotz des satirischen Untertons mag sie nicht ganz unbegründet sein: Schließlich liegt Bielefeld im Niemandsland zwischen Dortmund und Hannover und spielt in der öffentlichen Wahrnehmung kaum eine Rolle – obwohl die Stadt flächennmäßig ähnlich groß ist wie Frankfurt. „Bielefeld ist ein wenig blass“, sagt Thorsten Lange, Immobilienexperte bei der DZ Bank. Folglich spielte die Stadt auch in Investorenkreisen lange Zeit keine große Rolle. „Bielefeld hat sich in der Vergangenheit oft unter Wert verkauft“, gibt auch Jens Hagedorn vom städtischen Bauamt zu.

Doch in Zeiten, in denen in Deutschlands Metropolen der Wettstreit unter Investoren um

die besten Baugrundstücke immer härter wird, rücken auch die etwas kleineren Städte in deren Fokus. Zum Beispiel Bielefeld – die achtzehntgrößte Stadt der Republik, das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Ostwestfalen, die Heimat der Branchengroße Dr. Oetker und des Fenster- und Türenherstellers Schüco. Immobilieninvestments in Bielefeld könnten lohnenswert sein, meint Ökonom Lange. Seine Erklärung: „Das Marktgeschehen ist nicht so überheitzt wie in den größten deutschen Städten.“

Was noch dazu für Bielefeld spricht: Die Stadt wächst – so schnell wie kaum eine andere Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Fast 340 000 Menschen leben dort zum Jahreswechsel, zeigt die amtliche Statistik – sieben Prozent mehr als vor anderthalb Jahren. Diese Entwicklung setzt den Immobilienmarkt unter Druck: Gerade 2018 haben die Preise im

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
4 Gellershagen	+6,7 % 2 260
3 Bethel	+6,7 % 2 180
9 Großdornberg	+6,5 % 2 570
10 Hoberge-Uerentrup	+6,5 % 2 450
6 Heepen	+6,5 % 2 310
Durchschnitt	+6,4 % 2 150

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
11 Sennestadt	+6,8 % 1 430
12 Eckardtsheim	+6,8 % 1 330
4 Gellershagen	+6,6 % 1 850
6 Heepen	+6,6 % 1 700
3 Bethel	+6,6 % 1 370
Durchschnitt	+6,3 % 1 890

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m ²
4 Gellershagen	+4,6 % 7,90
1 Mitte	+4,6 % 7,50
3 Bethel	+4,6 % 6,50
7 Oldentrup	+4,5 % 8,20
6 Heepen	+4,5 % 8,10
Durchschnitt	+4,5 % 7,90

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

kaufspreis des Hauses dazu aber nicht aus. Das verwundert nicht, allein von 2017 bis 2018 ist der Preis für Eigentumswohnungen in Mitte um 6,5 Prozent gestiegen.

Im benachbarten Schildesche zeigt sich exemplarisch, was für die gesamte Stadt gilt: Es gibt viel Grün – schließlich ist Bielefeld vom Teutoburger Wald durchzogen –, und es ist überschaubar; zugleich ist die Infrastruktur mit Bus und Straßenbahnen gut ausgebaut. Makler Nils Blumenthal drückt es so aus: „Bielefeld ist ein total sympathischer Kompromiss zwischen Stadt und Land.“ Der Makler wohnt mit kurzer Unterbrechung, seit 2008 in Schildesche.

Das Viertel, in dem es vor allem Einfamilienhäuser gibt, wirkt wie ein Dorf mitten in der Stadt: Kopfsteinpflaster, Fachwerkhäuser und der Wochenmarkt zeugen vom urigen Charakter. Ein Einfamilienhaus in Schildesche kostete 2018 laut vdp im Schnitt 2100 Euro pro Quadratmeter. Neue Eigentumswohnungen können teurer werden: Blumenthal realisierte am Obersee in Schildesche ein Fünf-Parteien-Haus im gehobenen Wohnungsbau. Wer Blick auf den See wollte, musste 4400 Euro für den Quadratmeter ausgeben. Angesichts dessen hält Blumenthal weitere Preissteigerungen in Schildesche für wahrscheinlich.

Das dürfte für die gesamte Stadt gelten: Denn die Immobilienpreise sind auch in Stadtteilen, die weniger zentral liegen, überdurchschnittlich stark gestiegen – in Heepen, Oldentrup, Sieker und Stieghorst südlich und östlich des Zentrums. Das zeigt: Die Bielefelder weichen in die etwas entlegeneren Viertel aus, denn die Auswahl ist begrenzt: Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt bei 0,3 Prozent.

An dieser Zahl lässt sich das Bielefelder Immobilienproblem ableSEN: „Der Wohnungsmarkt ist extrem angespannt“, sagt Bauamtsmitarbeiter Hagedorn, „gerade im bezahlbaren Bereich.“ Um die Preise zu dämpfen und den Bau von Sozialwohnungen zu fördern, will die Stadt mit einer Baulandstrategie den Markt umkrepeln. Die sieht vor, dass Baugelände ab einem Hektar nur noch ausgewiesen werden, wenn die Stadt zu mindestens 50 Prozent Eigentümerin ist. Sie fungiert dann als Zwischenhändler: Den Bauland-Eigentümern macht sie Kaufangebote und veräußert die Grundstücke nach deren Umwidmung zu

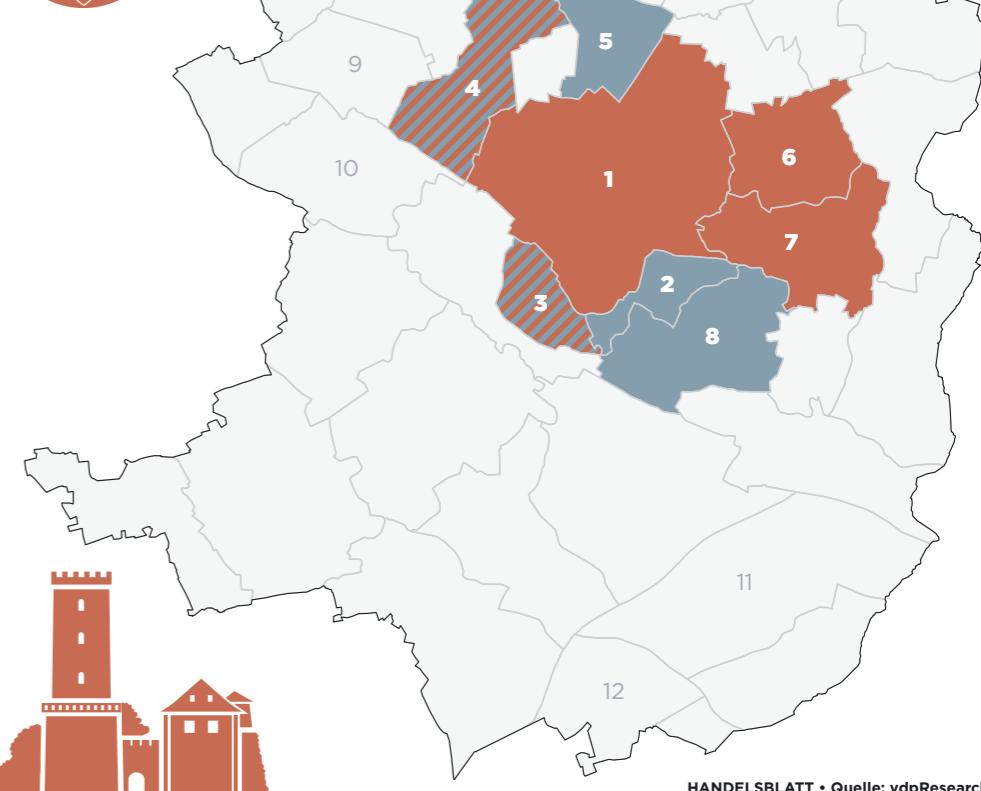
Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohnen im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

Bielefeld



Die Stadtteile:

- 1 Mitte
- 2 Sieker
- 3 Bethel
- 4 Gellershagen
- 5 Schildesche
- 6 Heepen
- 7 Oldentrup
- 8 Stieghorst

HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

milde Woche will der Rat über den Plan abstimmen.

Unabhängig von dieser Frage hält die Stadt jedes Jahr 1 300 zusätzliche Einheiten für erforderlich, um genug Wohnraum zu schaffen. Das Ziel erreicht Bielefeld seit Jahren nicht, doch erste Großprojekte wie das an der Grünewaldstraße sind angestoßen: Dort zirpen im kniehohen Gras noch die Grillen, ein Schild warnt vor Straßenschäden auf dem Feldweg. Doch bald werden im Bielefelder Osten die Bagger anrollen.

Über 700 Wohneinheiten sollen in Laufweite zur Universität entstehen. Deren Pläne dürften das be- schauliche Bielefeld ohnehin stark verändern. Zum Wintersemester 2021/22 soll die Medizinfakultät samt neuen Gebäuden fertig sein. Das dürfte neue Studenten, Professoren und womöglich Forschungseinrichtungen und Unternehmen anlocken. Um alle unterzubringen, denkt die Stadt über den Bau von 4000 Wohneinheiten mit Platz für 10 000 Menschen im Stadtteil Babenhausen nach. In jeder Metropole wäre das ein Großprojekt – erst recht im beschaulichen Bielefeld. Den Immobilienmarkt würde es weiter verändern. Spätestens dann dürfte jedem klar sein: Bielefeld – das

mag erklären, warum die Bielefelder Politik noch uneins ist. Kom-



Innenstadt: Höchste Preise rund um Rathaus, Perlachturm und Dom.

Augsburg

Stark gefragt

Augsburg lockt mit niedrigen Wohnkosten im südbayerischen Vergleich.

Nun steigen sogar die Preise in lange unbeliebten Vierteln.

Christian Schnell Augsburg

Jeden Morgen machen sich mehr als 9000 Augsburger Pendler auf den Weg ins gut 70 Kilometer entfernte München. Die Autobahn A8 ist bestens ausgebaut, die Bahnstrecke die meistgenutzte in ganz Deutschland. Stimmt das geäußelte Wort also doch, dass das Beste an Augsburg der Zug nach München ist?

Tatsächlich musste die drittgrößte Stadt Bayerns hinter München und Nürnberg in der jüngsten Vergangenheit wirtschaftliche Rückschläge hinnehmen. Der Leuchtenhersteller Ledvance schloss im vergangenen Jahr sein Werk. Der nach China verkauft Roboterbauer Kuka baut in diesem Jahr 350 Stellen ab, in dieser Größenordnung schrumpft auch die Belegschaft beim japanischen Technologiekonzern Fujitsu. Man tätigt der Hauptstadt von Bayrisch-Schwaben aber Unrecht, sie als Vorort der Landeshauptstadt

abzustempeln. Zwar profitierte Augsburg durchaus von der Nähe zu München. Doch die Stadt entwickelt sich auch selbst sehr stark weiter, sagt Peter Finkbeiner, Vorsitzender des Immobilienunternehmens Isaria. Die Stadt wächst. Selbstnutzer schätzen sie genauso wie Kapitalanleger.

Maßgeblich für die zunehmende Beliebtheit sind nicht zuletzt die trotz einzelner Rückschläge soliden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Allein 500 Millionen Euro fließen derzeit in den Innovationspark. Auf einer Fläche von rund 70 Hektar entsteht ein Campusgelände für Leben, Arbeiten und Wohnen. Das Augsburger Klinikum wird für 730 Millionen Euro in ein Universitätsklinikum mit Forschung und Lehre umgewandelt. Das soll der Region einer Studie zufolge Tausende neue Arbeitsplätze bringen. Und der Hauptbahnhof, der bereits an der Hochgeschwindigkeitsachse von Paris nach Budapest liegt, wird derzeit zur Mobilitätsdrehscheibe

für Nah-, Regional- und Fernverkehr ausgebaut.

„Dass Augsburg in den vergangenen zehn Jahren von 260 000 auf 300 000 Einwohner gewachsen ist, zeigt auch die Bedeutung der Stadt als Regionalzentrum von Donauwörth im Norden bis ins Allgäu im Süden“, kommentiert Andreas Friedrich, Geschäftsführer bei Domicil Invest-

ment Management, die zunehmende Bedeutung der Stadt. Das macht sich am Wohnungsmarkt bemerkbar. Wahr ist Augsburg von Rekordniveaus wie im benachbarten München noch weit entfernt. Wohnen ist hier nur halb so teuer. Doch sowohl die Mieten als auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Augsburg im vergangenen Jahr stärker gestiegen als in München.

Hohe Preissteigerungen

In Augsburg kletterten die Neuvertragsmieten 2018 im Schnitt um 5,5 Prozent, 3,2 Prozent waren es in München. Das geht aus Daten des Analysehauses vdp Research hervor, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegen. Die gleiche Tendenz gilt bei Wohnhäusern: Um durchschnittlich 8,9 Prozent zogen in Augsburg die Preise an, in München um 5,9 Prozent. Lediglich Eigentumswohnungen verteuerten sich in der Landeshauptstadt mit 7,5 Prozent zuletzt stärker als in Augsburg (6,9 Prozent).

Bei genauerer Betrachtung der einzelnen Stadtteile verschwimmen mittlerweile traditionelle Vorurteile, die in der Stadt lange Zeit vorherrschten. Der industriell geprägte Norden mit den Stadtteilen Oberhausen und Lechhau-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt, Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m²
14 Hochzoll-Süd	+9,1 %	3 140
12 Lechhausen-Süd	+9,1 %	2 370
11 Lechhausen-Ost	+9,1 %	2 160
10 Oberhausen-Nord	+9,0 %	2 610
7 Links der Wertach-Süd	+9,0 %	2 600
Durchschnitt	+8,9 %	3 320

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m²
18 Lechviertel, östl. Ulrichsviertel	+7,4 %	3 880
19 Innenstadt, St. Ulrich-Dom	+7,4 %	3 570
10 Oberhausen-Nord	+7,3 %	2 610
7 Links der Wertach-Süd	+7,3 %	2 610
9 Links der Wertach-Nord	+7,3 %	2 610
Durchschnitt	+6,9 %	2 930

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m²
19 Innenstadt, St. Ulrich-Dom	+5,7 %	10,30
18 Lechviertel, östl. Ulrichsviertel	+5,7 %	10,20
20 Rosenau- und Thelottviertel	+5,6 %	10,00
12 Lechhausen-Süd	+5,6 %	9,30
11 Lechhausen-Ost	+5,6 %	9,30
Durchschnitt	+5,5 %	9,60

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

HANDELSBLATT

Die Trendviertel

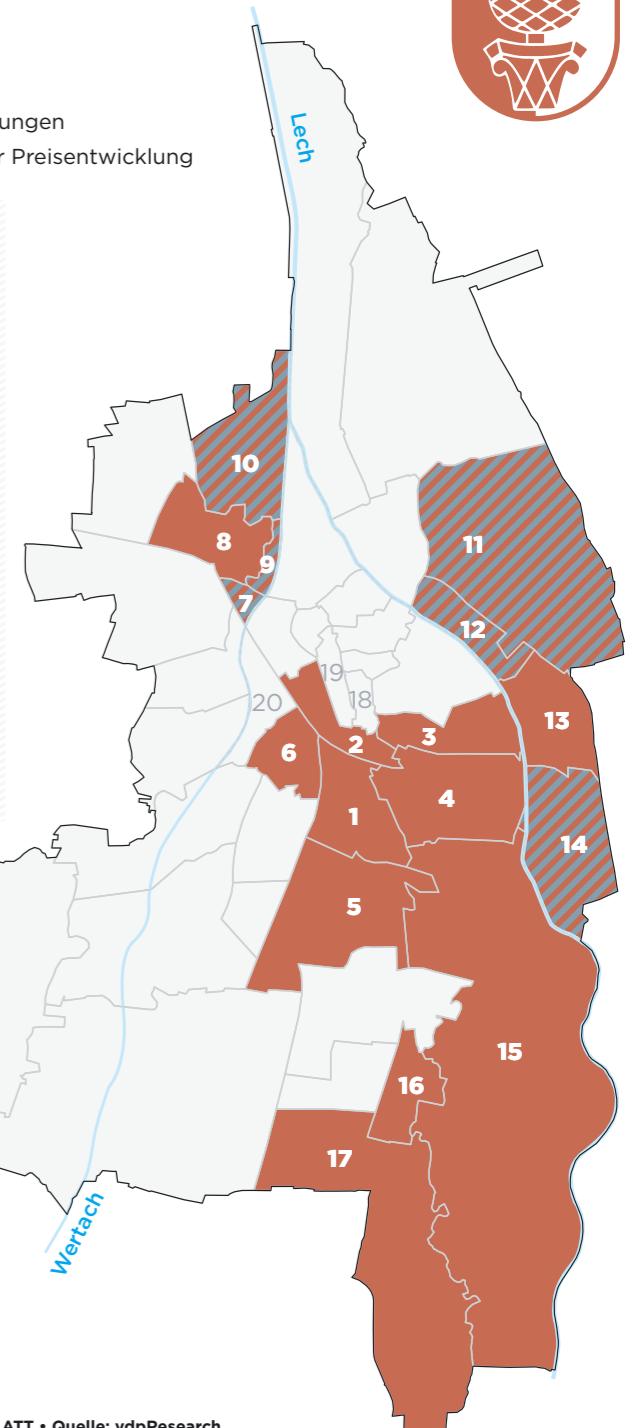
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

Die Stadtteile:

- 1 Hochfeld
- 2 Bahnhofs- und Bismarckviertel
- 3 Wolfram- und Herrenbachviertel
- 4 Spickel
- 5 Universitätsviertel
- 6 Antonsviertel
- 7 Links der Wertach-Süd
- 8 Oberhausen-Süd
- 9 Links der Wertach-Nord
- 10 Oberhausen-Nord
- 11 Lechhausen-Ost
- 12 Lechhausen-Süd
- 13 Hochzoll-Nord
- 14 Hochzoll-Süd
- 15 Siebenbrunn
- 16 Haunstetten-Ost
- 17 Haunstetten-Süd



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

Kam doch eine Studie des Analysehauses Bulwiengesa zu der Erkenntnis, dass in sogenannten A-Städten wie München, Hamburg oder Berlin lediglich Renditen von 2,8 bis 3,5 Prozent erreicht werden.

Dazu haben auch Investoren beigetragen, die die Stadt entdeckt haben. „Augsburg ist mit einer Rendite von zuletzt 4,5 Prozent ein Geheimtipp“, findet Domicil-Geschäftsführer Friedrich.

Geplant und gebaut wird in Augsburg im Moment sehr viel. Bis es aber zu einer spürbaren Entspannung am Wohnungsmarkt kommt, könnten viele Jahre vergehen. So laufen zwar in Haunstetten im Süden der Stadt die Planungen für ein riesiges Viertel mit rund 4000 Wohnungen. Weil es aber für das rund 200 Hektar große Neubaugebiet noch mehr als hundert Grundstückseigentümer gibt, ist frühestens im Jahr 2025 mit dem Baubeginn zu rechnen. Bis die geschätzt 8000

bis 12000 Menschen in der Nähe von Universität, der autbahnhähnlichen B 17 und dem Stadion des Bundesligisten FC Augsburg wohnen, wird mindestens noch ein Jahrzehnt vergehen. Sollten wie bisher jährlich 4000 Menschen neu nach Augsburg ziehen, wird wohl auch das bislang größte Neubaugebiet der Stadt nicht ausreichen.





Frankfurt

Acker, Land, Fluss

Die Stadt am Main wächst stark. Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, will Frankfurt auch mehr landwirtschaftliche Flächen zu Bauland machen.

Matthias Streit Frankfurt

In der Platsensiedlung im Frankfurter Westen soll die Vision vom „Wohnen für alle“ realisiert werden. Die städtische Wohnungsgesellschaft ABG Frankfurt setzt im Stadtteil Ginnheim um, was deutschlandweit gefordert wird: Aufstockung und Nachverdichtung im Bestand.

Die Baustelle unterscheidet sich kaum von einer gewöhnlichen: Bauzaun, Gerüste, Dreck und Kräne stehen zwischen den Wohngebäuden aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Das abgetragene Gerippe der einstigen Dachstühle jedoch verrät, dass hier etwas Besonderes geschieht. Wo einst die Satteldächer thronten, hat ein Baukran vorgefertigte, kastenförmige Module auf das

Haus gesetzt. Zwei Stockwerke wurden auf die meist dreigeschossigen Häuser aufgesattelt. Inklusive Nachverdichtung sollen aus 342 auf diese Weise knapp 1000 Wohnungen werden. Wer dort mieten will, soll monatlich maximal 10,50 Euro pro Quadratmeter zahlen müssen. Dass die Wohnungen schnell vergeben sein werden, darüber gibt es kaum Zweifel: In Ginnheim liegt die Durchschnittsmiete bei 13,60 Euro.

Um 6755 Menschen ist die Stadt im vergangenen Jahr größer geworden. Schon in diesem Jahr könnte erstmals in der Geschichte die Marke von 750 000 Einwohnern geknackt werden. Eilte Frankfurt einst der wenig schmeichelhafte Ruf einer wahlweise arroganten Bankenstadt oder ei-

nes berüchtigten Drogenumschlagplatzes voraus, will man heute eine „Stadt für alle“ sein. Tatsächlich ist die Mainmetropole beliebt. Die Preise steigen. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Noch ist ein Ende des Preisanstiegs nicht abzusehen: Mike Josef, Leiter im Planungsdezernat und Stadtrat (SPD), taxiert den Wohnungsmangel auf 40 000 Einheiten. An dieser Zahl hat sich seit Jahren nichts geändert, obwohl die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren angezogen hat. 4900 Wohnungen wurden 2017 gebaut, ein Rekordwert.

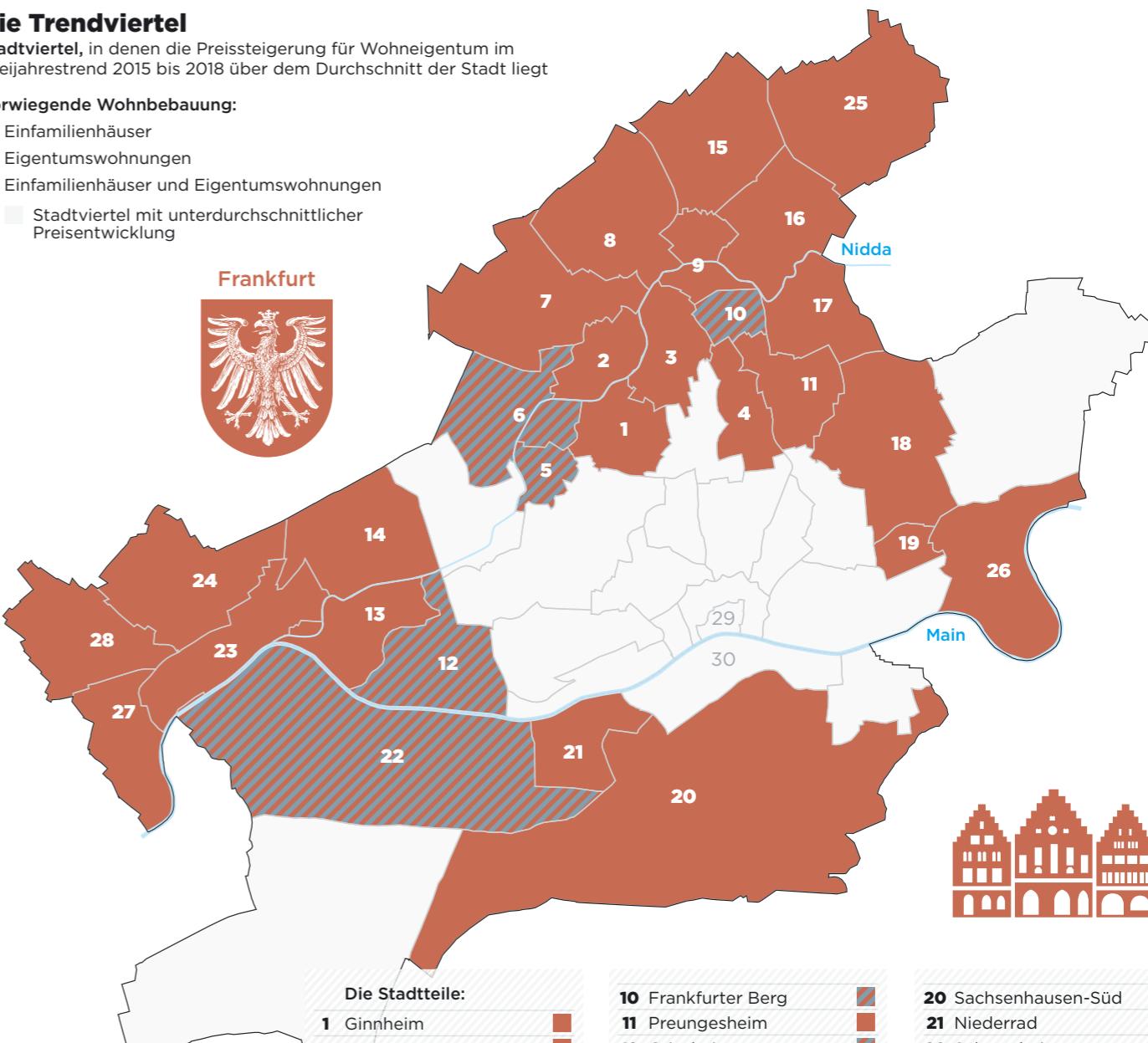
An Bauvorhaben mangelt es dabei nicht: Silvia Beck, Niederlassungsleiterin des Immobilienanalysehauses Bulwiengesa in Frankfurt, zählt allein in den vier größten Entwicklungen im Stadtgebiet 5300 Wohnungen. Auf dem ehemaligen Siemens-Gelände in Rödelheim wollen die Projektentwickler Instone und Nasauische Heimstätte beispielsweise bis 2024 insgesamt 2000 Woh-

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

nungen bauen. Auch im Umland gibt es eine Reihe von Projekten, wenn auch kleinere: Das größte unter ihnen ist „Quellenpark Wohnen“ mit 500 Wohnungen in Bad Vilbel. Neubau im Umland schafft zwar Entlastung. „Die ganz große Wohnungsnot wird damit aber nicht beseitigt“, sagt Beck. Der Sog der Stadt ist einfach zu groß.

Weil in den innerstädtischen Lagen kaum noch was zu holen ist, und wenn, dann nur zu



Verdichtung:
Die ABG Frankfurt stockt die Platsensiedlung in Ginnheim auf.

Höchstpreisen, zieht es die Menschen an die Stadträder. Bislang wenig populäre Wohngebiete wie Ginnheim oder Rödelheim rücken auf einmal genauso in den Fokus wie das von Gewerbeflächen geprägte Fechenheim. Sie sind die Trendviertel mit überdurchschnittlichen Preisentwicklungen in den vergangenen drei Jahren.

Für Daniel Ritter gibt es in Frankfurt schon gar keine Randlagen mehr. Der geschäftsführende Gesellschafter bei von Poll Immobilien sieht sogar angrenzende Städte wie Neu-Isenburg oder Bad Vilbel im Kommen. Selbst in Bad Vilbel lägen Neubauwohnungen mittlerweile zwischen 4500 und 5500 Euro pro Quadratmeter. „Die stark gestiegenen Kaufpreise in den A-Lagen führen dazu, dass sich sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger weiter nach draußen orientieren“, sagt Ritter. Konnten Kapitalanleger etwa in Fechenheim im Osten der



Altstadt: Mieten im restaurierten Zentrum kann sich nur eine gehobene Klientel leisten.

Top-Quartiere im letzten Jahr

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

Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser

		Preis in €/m ²
5	Hausen	+9,2 % 4 350
7	Niederursel	+9,2 % 4 350
3	Eschersheim	+9,2 % 4 000
12	Griesheim	+9,2 % 3 990
2	Heddernheim	+9,2 % 3 980
	Durchschnitt	+9,1 % 4 270

Kaufpreis für Eigentumswohnungen

		Preis in €/m ²
14	Sossenheim	+10,3 % 2 830
19	Riederwald	+10,2 % 5 130
22	Schwanheim	+10,2 % 4 390
26	Fechenheim	+10,2 % 3 320
21	Niederrad	+10,0 % 3 720
	Durchschnitt	+9,3 % 4 940

Monatsmiete für Wohnungen

		Preis in €/m ²
29	Altstadt	+4,1 % 18,50
30	Sachsenhausen-Nord	+4,0 % 15,70
16	Harheim	+4,0 % 11,70
25	Nieder-Erlenbach	+4,0 % 11,70
15	Nieder-Eschbach	+4,0 % 11,70
	Durchschnitt	+3,9 % 13,90

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

Quelle: vdpResearch



Riverpark Tower: Ole Scheerens erstes Projekt in Europa.

Stadt vor wenigen Jahren noch mit acht Prozent Rendite rechnen, seien heute selbst fünf Prozent kaum noch zu finden. Immerhin: Dort kostet die Eigentumswohnung noch 3320 Euro pro Quadratmeter. Für Wohnungen in der Altstadt oder im Bahnhofsviertel werden gut 6000 Euro pro Quadratmeter fällig - oder noch viel mehr.

Hoch hinaus

Von seinen Büroräumen im Hochhaus „Maintor Panorama“ gleich am Fluss hat Ulrich Höller freie Sicht auf sein Vorzeigeprojekt: das Union-Investment-Hochhaus. Der Aufsichtsratsvorsitzende des Projektentwicklers und Investmentmanagers GEG ist nicht etwa für den Bau des grauen, brutalistischen Gebäudes verantwortlich, wohl aber dafür, was daraus werden soll. Als Höller noch Geschäftsführer des Unternehmens war, sicherte er sich den Turm für den Umbau und konnte den deutschen Architekten Ole Scheeren dafür gewinnen.

Scheeren, der zahlreiche Türme in asiatischen Metropolen wie Bangkok, Peking und Singapur kreierte, setzt damit sein erstes Projekt in Europa um. Die harten Ecken und Kanten des Gebäudes sollen von viel Grün umschmeichelt werden, daher auch der neue Name: „Riverpark Tower“. Billig wird das Wohngeschenk

dort nicht: Die 170 Wohnungen mit Serviceangebot sollen zwischen 10 000 und 20 000 Euro pro Quadratmeter kosten. Gerade sei der Vertrieb gestartet. „Die Nachfrage übertrifft die schon hohen Erwartungen. Die meisten Interessenten stammen dabei aus der Region“, sagt Höller.

Wohnungen in Hochhäusern wie dem „Riverpark Tower“, dem „Grand Tower“ oder dem „One Forty West“ kann sich nur eine sehr solente Klientel leisten. In den neuen Wohntüren liegen die durchschnittlichen Quadratmetermieten bei etwa 25 Euro, sagt Beck von Bulwiengesa. Doch die Forderung der Stadt, dass bei neuen Projektentwicklungen 30 Prozent der Wohnfläche als sozial geförderter Wohnraum entstehen müssen, sorgt zumindest für etwas Abhilfe bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum. So entstehen zum Beispiel 35 geförderte Wohnungen direkt neben dem „Riverpark Tower“.

Wer keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung hat, dem bleibt kaum etwas übrig, als an den Strand zu ziehen. Eine Möglichkeit finden Käufer am „Rebstockpark“ im Stadtteil Bockenheim. Das vor gut 20 Jahren gestartete Projekt ist fast vollendet: Das letzte große Baufeld soll bebaut werden. Etwa 1000 Wohnungen errichtet die städtische Wohnungsgeellschaft ABG

zusammen mit LBBW Immobilien. Bis 2023 soll alles fertig sein.

Schon wesentlich früher werden Mieter in die LBBW-Projektentwicklung „Mainwald“ in Niederrad einzehen können, wo rund 700 Wohnungen entstehen. Zwei Drittel von ihnen werden Mietwohnungen zu Kaltmieten von voraussichtlich 15 Euro sein.

Vorerst muss Josef deshalb mit dem Platz zureckkommen, den er im Frankfurter Stadtgebiet noch hat - und das ist gemessen an den Wohnungspotenzialen gar nicht wenig: Bis zu 70 000 geförderten Wohnungen schlicht nicht finanziert, sagt der Geschäftsführer der ABG Holding. Allein bei den absehbaren Bauvorhaben von 10 000 Wohnungen benötigt er dann rund eine Milliarde Euro an Fördergeldern mehr. Außerdem könnte das Unternehmen bei Grundstücksvergaben nicht mehr mithalten. „Die Folge wäre, dass die ABG als Marktteilnehmer bei Bewerbungen um Grundstücke verschwindet“, sagt Junker.

Mike Josef sieht das ähnlich. Der Planungsdezernent der Stadt Frankfurt hat das zwischen Praunheim, Niederursel, der Nordweststadt und dem Riedberg sowie den Kleinstädten Steinbach und Oberursel geplant.

Manchem Frankfurter ist das noch nicht genug. Mit „Stadt für alle“ hat sich eine Initiative gegründet, die ein Referendum namens „Mietentscheid“ fordert. Ziel: Die städtische ABG soll künftig nur noch sozial geförderten Wohnraum bauen dürfen. Eine

finanzierten - Maximalmiete von 10,50 Euro pro Quadratmeter entspreche das Niveau dort exakt der Obergrenze für preis gedämpften Wohnraum. „Der große Vorteil von Dachaufstockungen liegt darin, dass wir uns die Grundstücks kosten sparen“, sagt Junker. Das Potenzial von weiteren Aufstockungen und Nachverdichtungen schätzt er auf mehr als 2000 Wohnungen. Die Platensiedlung könnte also erst der Anfang sein.

Trendviertel



Handelsblatt-Serie



Schloss Karlsruhe:
Einwohner der Stadt schätzen das mediterrane Klima.

Denn die Preise für Wohnimmobilien sind in Karlsruhe zuletzt deutlich gestiegen. Die Mieten stiegen um 5,4 Prozent, Eigentumswohnungen haben sich um 6,0 Prozent verteuert, Ein- und Zweifamilienhäuser gar um 8,3 Prozent, zeigen Analysen von vdp Research, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegen. Das obere Ende ist offenbar noch nicht erreicht. Normann Schmidt, Geschäftsführer des Immobilienmaklers Engel & Völkers in Karlsruhe, sagt: „Wenn in zwei bis drei Jahren der Großteil der Kombilösung fertig ist und die Autos an der Kriegsstraße unter der Erde fahren, dürften die Immobilienpreise hier noch einmal anziehen.“

Karlsruhe gilt als relativ junge Stadt, 2015 feierte sie ihren 300. Geburtstag. Dank ihrer 32 vom Schloss ausgehenden Straßen trägt sie den Beinamen Fächerstadt. Sie bietet große Grünflächen. Die Rheinebene sorgt für ein fast mediterranes Klima.

Studierende schätzen die Technische Universität, das KIT

Karlsruhe

Badische Höhen

In der süddeutschen Stadt gibt es derzeit Großbaustellen an jeder Ecke. Doch bei Wohnimmobilien kommt das Angebot der Nachfrage nicht hinterher. Der Bau von Hochhäusern soll ein Teil der Lösung werden.

Susanne Schier Karlsruhe

W er derzeit nach Karlsruhe fährt, dem fällt eines sofort auf: Baustellen an jeder Ecke. Vor allem an der sogenannten Kombilösung, die Autos und Stadtbahnen im Zentrum bald unter die Erde bringen soll, wird kräftig gearbeitet. Daneben prägen Firmenneubauten wie die des Internetunternehmens 1&1 am Hauptbahnhof und des Möbelriesen Ikea an der Durlacher Allee das Stadtbild. Doch wer auf der Suche nach neuen Wohnimmobilien ist, wird schnell enttäuscht. Freie Flächen und Neubaugebiete sind in Karlsruhe rar gesät. Statt in die Breite soll daher künftig vermehrt in die Höhe gebaut werden. Doch selbst dann bleibt Wohnraum knapp. Viele Menschen werden daher in die Randgebiete mit guter Infrastruktur oder sogar ins Umland ziehen müssen.

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m²
7 Durlach	+8,4 % 4 100
5 Nordstadt	+8,4 % 3 640
9 Neureut	+8,4 % 3 600
10 Hagsfeld	+8,4 % 3 540
6 Rintheim	+8,4 % 3 390
Durchschnitt	+8,3 % 3 370

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m²
1 Innenstadt-West	+6,3 % 3 060
4 Weststadt	+6,2 % 3 340
3 Südweststadt	+6,1 % 3 150
6 Rintheim	+6,1 % 2 970
10 Hagsfeld	+6,1 % 2 830
Durchschnitt	+6,0 % 3 020

Monatsmiete für Wohnungen	Preis in €/m²
3 Südweststadt	+5,4 % 11,10
1 Innenstadt-West	+5,4 % 10,90
4 Weststadt	+5,4 % 10,70
6 Rintheim	+5,4 % 10,30
12 Hohenwettersbach	+5,4 % 10,00
Durchschnitt	+5,4 % 10,50

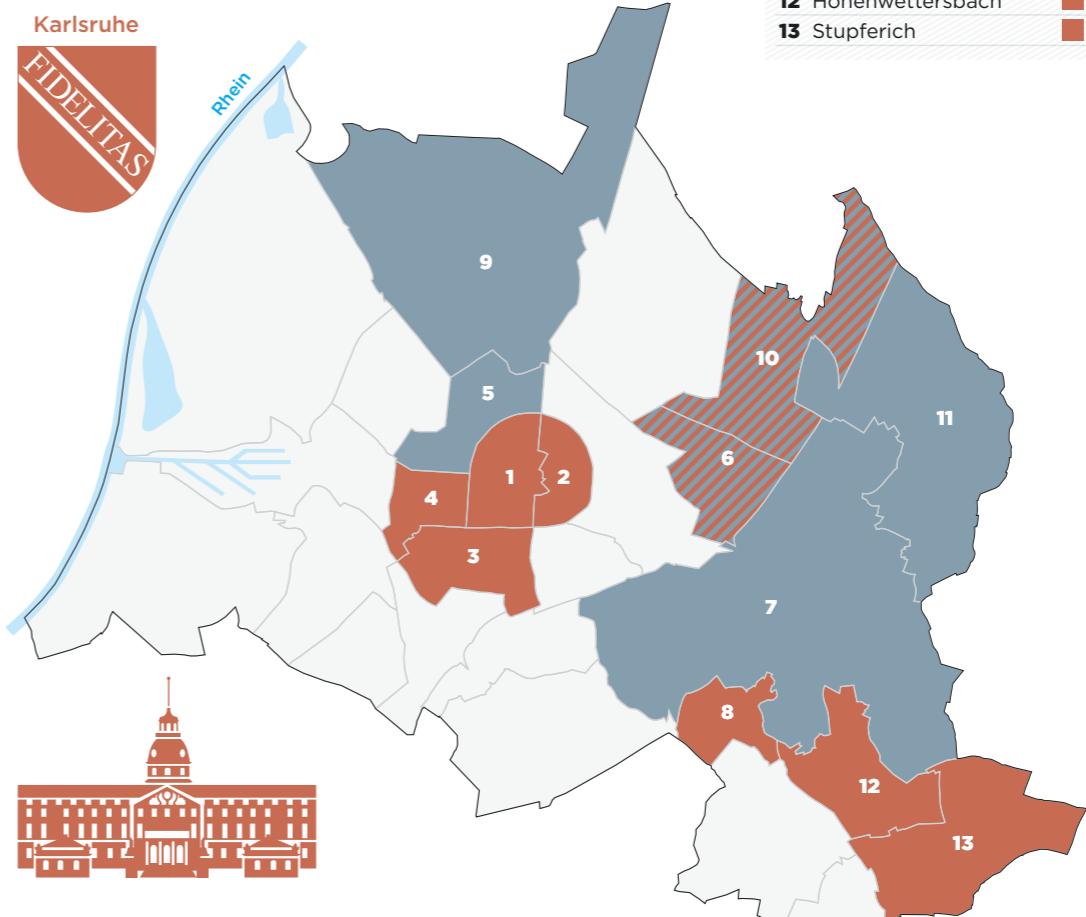
*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.
HANDELSBLATT Quelle: vdpResearch

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

Firmen wie die Drogeriemarktkette dm und der Energiekonzern EnBW haben hier ihren Sitz. Mit Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht befinden sich zwei Bundesgerichte vor Ort. All das trägt dazu bei, dass die Immobilienpreise hoch bleiben werden.

Mit gut 309 000 Einwohnern

ist Karlsruhe die zweitgrößte

Stadt Baden-Württembergs. Laut

Bevölkerungsprognose könnten

2035 sogar bis zu 350 000 Ein-

wohner hier wohnen. Der Bau-

bürgermeister Daniel Fluhler

will sich darauf aber nicht festle-

gen lassen: „Unabhängig von ab-

strakten Zahlenspielen ist klar,

dass der Druck auf den Woh-

nungsmarkt hoch bleiben wird.“

Nach den Schätzungen des Postbank-Wohnatlas' werden die Preise für Wohnraum in Karlsruhe zwischen 2018 und 2030 inflationsbereinigt um durchschnittlich 0,82 Prozent pro Jahr steigen - und damit ähnlich stark wie in der Landeshauptstadt Stuttgart mit 0,84 Prozent

Kritik bei Neubauprojekten

Mit 1680 Wohneinheiten wurden 2018 zwar insgesamt 320 mehr gehandelt als im Jahr zuvor. Eine Studie des Analysehauses Bulwi-

engesa kommt jedoch zu dem Er-

gebnis, dass der Wohnungsmangel in Karlsruhe besonders hoch ist, vergleichbar beispielsweise mit Heidelberg. Das werden auch die geplanten Neubaugebiete nicht ändern. Fluhler zufolge werden mittelfristig das Areal Zukunft Nord am Rande des alten Flugplatzes in der Nordstadt, mehrere Gebiete in Neureut und der Obere Säuterich in Durlach bebaut. Ein mögliches Entwicklungsgelände befindet sich gegenüber dem Möbelhaus XXXLutz

Mann Mobilia an der Durlacher

Allee. Große freie Flächen wie die

des ehemaligen Ausbesserungs-

werks der Deutschen Bahn am

Ostrand der Südstadt, auf dem

der City Park mit Wohnraum für

rund 6 000 Menschen entstan-

den ist, sind aber kaum noch zu

finden.

Hinzu kommt: Projekte, bei denen freie Flächen in bestehenden Gebieten bebaut werden sollen - wie bei den gut 100 Wohnungen im Sophien-Carrée in der Weststadt - „führen in der Bevölkerung häufig zu heftiger Kritik, werden tendenziell im Projektverlauf im Volumen reduziert und sind daher eher ein Tropfen auf den heißen Stein“, sagt Fluhler.

Die Nachfrage dürfte das Ange-

bot also auch künftig übersteigen.

Besonders gefragt sind Häuser im Stadtgebiet. „Wenn wir Einfamilienhäuser, egal ob Doppelhäuser, Reihenhäuser oder frei stehend, in der Preiskategori um 400 000 Euro anbieten, gibt es jeweils 250 bis 300 aktive Suchkunden, die sich dafür interessieren“, sagt Makler Schmidt. Am beliebtesten seien die Altbauten der Weststadt und die Villen in Durlach am Geiersberg und Turmberg sowie im Märchenviertel in Rüppurr

Durlach gehört zu den Stadtteilen, in denen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2018 am stärksten gestiegen sind. Diese verteuerten sich um durchschnittlich 8,4 Prozent auf 4100 Euro pro Quadratmeter. Bei Eigentumswohnungen zogen die Preise in der Innenstadt-West und der Weststadt am stärksten an.

Schon jetzt zieht es viele Menschen in die Randgebiete. In Stadtteilen wie Wolfartsweier, Hohenwettersbach und Stupferich im Südosten der Stadt verteuerten sich Eigentumswohnungen überdurchschnittlich.

Karlsruhe arbeitet mit den Nachbarkommunen an Lösungen: „Wir geben Flächenkontingente, die wir selbst nicht entwickeln können, an diese weiter“, sagt Fluhler. So könnten Ettlingen, Rheinstetten oder Karlsbad mehr Gebiete entwickeln, als sie eigentlich dürfen.

Für Entlastung soll auch ein Höhenentwicklungskonzept sorgen, das die Stadt gerade erarbeitet. „Wir wollen insgesamt Klarheit darüber, wo problemlos aufgestockt werden kann und Zonen festlegen, in denen Hochhäuser entstehen dürfen“, erklärt Fluhler. Denkbar sei das am Ettlinger Tor, am Hauptbahnhof sowie in Stadtinfahrtszonen und Gewerbegebieten. Um Kritiker zu beseitigen, soll es aus Rücksicht auf das Stadtbild Verbotszonen geben, in denen nicht in die Höhe gebaut werden darf.



Dresden

Ausbau Ost

Überall in der Stadt an der Elbe entstehen Neubauten.
Doch die Mieten und Kaufpreise für Immobilien sind nach wie vor hoch.

Matthias Streit Dresden

Neben dem Freilicht-Konzertgelände am Elbufer haben sich Hunderte Menschen versammelt, um den herbeiziehenden Klängen Neil Youngs zu lauschen. Gegenüber rundet die Silhouette der Altstadt das Bild ab. Makellose Erinnerungsfotos gibt die Perspektive derzeit aber nicht her: Die Silhouette prägen mehr Baukrane als Kirchtürme.

Um dem anhaltenden Zuzug etwas entgegenzusetzen, wird in Dresden gebaut, so weit das Auge reicht. Die Zahl der genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen liegt bei 7 500. Dennoch konstatiert die Stadt in ihrem jüngsten Wohnungsmarktbericht eine „zunehmende Anspannung“. Mahnungen vor einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum nehmen zu.

Eigentumswohnungen haben sich 2018 um 6,5 Prozent auf 2 340 Euro pro Quadratmeter verteilt, Ein- und Zweifamilienhäuser um

mehr als sieben Prozent auf 2 480 Euro, zeigen die Analysen von vdp Research für das Handelsblatt.

Die begehrtesten Lagen finden sich in der alten Innenstadt und dem südlichen Teil der Neustadt, erklärt Anett Richter, Niederlassungsleiterin des Maklerbüros Aengevelt in Dresden. Die Neustadt hat sich in den vergangenen Jahren erst zum hippen studentischen und mittlerweile auch zum familiären Trendviertel entwickelt. Die Neustadt sei „bodenständiger“ geworden.

Vor allem der Mietmarkt treibt die Stadt um. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete liegt bei 7,90 Euro pro Quadratmeter, vier Prozent über dem Vorjahr. Das scheint ein moderates Niveau zu sein, das auch Kapitalanleger anlockt. In Dresden sind Renditen von 3,5 bis vier Prozent zu erzielen, berichtet Richter. Sie warnt aber vor überzogenen Erwartungen: Neubauten zwischen elf und 14 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter seien für Dresden schon jetzt ein gehobenes Niveau. Die

Hoffnung auf Wertsteigerungspotenzial gerade im Vergleich zu den Metropolen kann trügerisch sein, sagt auch Christian Retschel, Vorsitzender des Eigentümerverbandes Haus und Grund in Dresden. Manche Immobilienanzeigen erschienen mehrfach im Internet und in Tageszeitungen. „Das zeigt, dass nicht alles so

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2018 zu 2017 in Prozent*

			Preis in €/m²
13	Blasewitz	+7,5%	3 820
14	Striesen-West	+7,5%	1 990
16	Striesen-Süd	+7,5%	1 970
27	Hosterwitz/Pillnitz	+7,4%	2 680
2	Innere Neustadt	+7,4%	2 580
	Durchschnitt	+7,2%	2 480

			Preis in €/m²
14	Striesen-West	+7,0%	2 460
4	Johannstadt-Süd	+7,0%	2 370
3	Johannstadt-Nord	+7,0%	1 980
13	Blasewitz	+6,9%	2 680
16	Striesen-Süd	+6,9%	2 310
	Durchschnitt	+6,5%	2 340

			Preis in €/m²
14	Striesen-West	+4,3%	8,20
16	Striesen-Süd	+4,3%	8,10
13	Blasewitz	+4,2%	8,10
15	Striesen-Ost	+4,2%	7,90
4	Johannstadt-Süd	+4,2%	7,80
	Durchschnitt	+4,1%	7,90

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

Quelle: vdpResearch

leicht abverkauft werden kann, wie uns Makler oft glauben machen wollen“, sagt Rietschel. Jeder vierte Dresdener gab in einer Bürgerumfrage an, dass zu hohe Mieten und Immobilienpreise das größte Problem der Stadt seien. Vier von fünf Haushalten mieten. Zwölf Prozent müssen mehr als 40 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete ausgeben.

Dresden profitiert vom guten Ruf seiner Technischen Universität und der Forschungseinrichtungen. Die Wirtschaftsschätzung das Potenzial: Bosch baut für eine Milliarde einen neuen Standort für die Chipherstellung. Der Chiphersteller Infineon hat hier seinen größten Produktionsstandort. Nicht zuletzt ist Dresden als Landeshauptstadt Sitz vieler öffentlicher Einrichtungen. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen liegt trotz jüngerer Steigerungen bei 2090 Euro pro Monat deutlich unter dem deutschen Durchschnitt jenseits von 3300 Euro.

Trotzdem soll in der Leipziger Vorstadt ein ambitioniertes Projekt umgesetzt werden, die Hafencity. 350 Wohnungen plant der Entwickler USD Immobilien, 30

davon als Sozialwohnungen. Seit 27 Jahren am Markt, hat USD schon knapp 4000 Wohnungen im Volumen von 800 Millionen Euro entwickelt. Allein in die Hafencity sollen über 100 Millionen Euro fließen. Mit fünf Hektar ist die Fläche der Dresdener Hafencity zwar wesentlich kleiner als der Namenspate in Hamburg. Es wird aber ähnlich nobel zugehen: Die Wohnungen werden zwischen 4500 und 5000 Euro pro Quadratmeter kosten.

Die Wohnungen werden zwischen 4500 und 5000 Euro pro Quadratmeter kosten. „Wir sind uns bewusst, dass das für Dresden ein gehobenes Preisniveau ist. Allerdings haben wir es hier auch mit einer extravaganten Lage direkt an der Elbe zu tun“, sagt

Sebastian Forkert, Projektleiter der Hafencity.

Vonovia schafft Wohnraum

Bezahlbaren Wohnraum im Stadtraum will die vor zwei Jahren neu gegründete städtische Wohngesellschaft Wohnen in Dresden schaffen. Bis 2020 sollen 800 Wohnungen entstehen. Die ersten Wohnungen werden in diesem Jahr fertiggestellt.

Das allein wird aber nicht genügen. Abhilfe will ausgerechnet Vonovia schaffen. Mit 38 500 Wohnungen ist der Dax-Konzern der größte Bestandhalter der Stadt. Die Bestände des Konzerns waren einst in den Händen der Stadt, bis

die sich entschlossen, ihre Wohnungen an Investoren zu verkaufen. Vonovia will auf seinen Grundstücken nachverdichten, so etwa an der Stübelallee in der Johannstadt, am Rande des Großen Gartens. Dort hievt ein gelber Schwerlastkran ein 22 Tonnen schweres, sieben mal drei Meter großes Wohnmodul über ein Baugerüst und setzt es wie einen Lego-Stein auf die drei schon bestehenden Etagen eines Neubaus. 24 Wohnungen sollen hier entstehen, allesamt aus vorgefertigten Wohnmodulen der Baufirma Max Bögl. Die Nasszelle mit Dusche, Waschbecken und Toilette sind vormontiert, die Fenster, Lichtschalter und Steck-

dosen eingesetzt. Zehn Euro pro Quadratmeter soll die Miete hier einmal kosten. Im Schnitt zahlen Vonovia-Mieter in Dresden 6,02 Euro pro Quadratmeter. „Der entscheidende Vorteil für uns ist die Zeit“, erklärt Lars Bendixen, Projektleiter Neubau bei Vonovia in Dresden. Das Stellen der Module dauert nur vier Wochen, der gesamte Bau ungefähr ein Dreivierteljahr. Die Bauzeit wird damit gegenüber herkömmlichen Bauten halbiert. 235 Wohnungen will Vonovia in Dresden in den nächsten zwei Jahren auf diese Weise bauen. Fest steht: Baukräne sind aus dem Dresdner Stadtbild vorerst nicht wegzudenken.

Die Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum im Dreijahrestrend 2015 bis 2018 über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

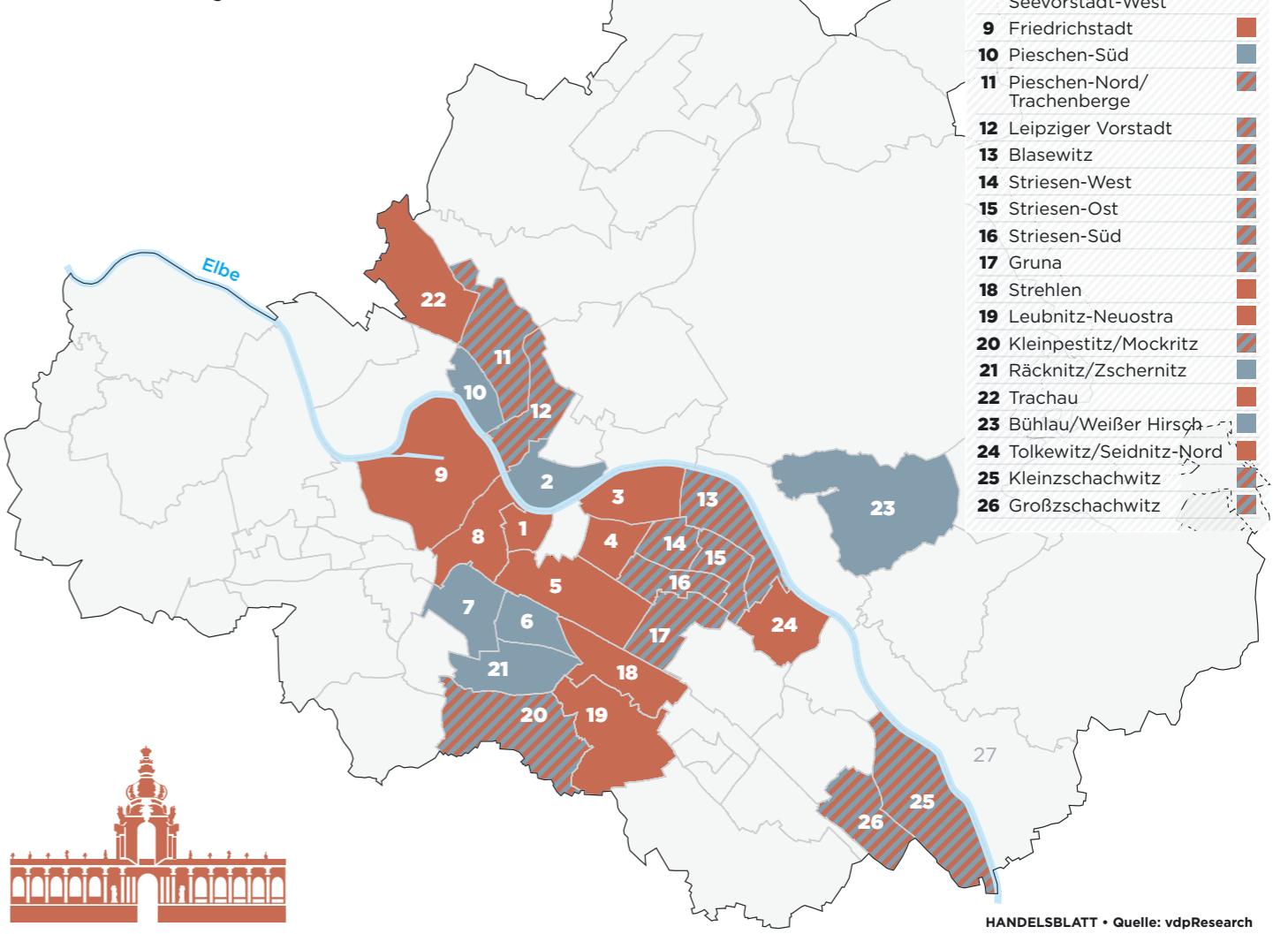
■ Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Dresden



Die Stadtteile:

- 1 Innere Altstadt
- 2 Innere Neustadt
- 3 Johannstadt-Nord
- 4 Johannstadt-Süd
- 5 Seevorstadt-Ost
- 6 Südvorstadt-Ost
- 7 Südvorstadt-West
- 8 Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West
- 9 Friedrichstadt
- 10 Pieschen-Süd
- 11 Pieschen-Nord/Trachenberge
- 12 Leipziger Vorstadt
- 13 Blasewitz
- 14 Striesen-West
- 15 Striesen-Ost
- 16 Striesen-Süd
- 17 Gruna
- 18 Strehlen
- 19 Leubnitz-Neuostra
- 20 Kleinpestitz/Mockritz
- 21 Räcknitz/Zschernitz
- 22 Trachau
- 23 Bühlau/Weißer Hirsch
- 24 Tolkewitz/Seidnitz-Nord
- 25 Kleinzsachachwitz
- 26 Großzsachachwitz
- 27



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

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

