

# Handelsblatt

**DOSSIER**

## Deutschlands **Trendviertel**

Wo sich Wohnimmobilien trotz  
Corona jetzt lohnen



**Attraktive Aussichten 4**

Corona bremst den Immobilienboom ab. Nach einer Atempause könnte es wieder aufwärtsgehen. Mittelgroße Städte und das Umland von Metropolen sind interessant.



**Berlin  
Nun boomt sogar Marzahn 9**

Die Preise in der Hauptstadt steigen weiter rasant. Mieter, Selbstnutzer, und Investoren weichen in Randlagen aus. Das wertet viele bislang eher unscheinbare Bezirke auf.

**Düsseldorf  
Rheinische Kauflust 12**

In der NRW-Landeshauptstadt sind die Preise für Wohnungen deutlich gestiegen, nicht aber die Mieten. Investoren stört das wenig.

**Freiburg  
Wohnraum ist Mangelware 14**

Mieten und Preise in der boomenden Schwarzwald-Metropole schossen bislang unaufhaltsam in die Höhe. Die Politik will das nun ändern.

**Kiel  
Zwei Seiten einer Förde 16**

West- oder Ostufer? Das ist die große Frage in Deutschlands nördlichster Landeshauptstadt. Klar ist: Attraktiv sind beide.

**Chemnitz  
Stadt der Postmoderne 18**

Als drittgrößte Stadt Sachsens verschwindet Chemnitz oft unter dem Radar der Investoren. Doch das ändert sich allmählich.

**Hamburg  
Vorbildliche Baupolitik 20**

Die neu formierte rot-grüne Rathauskoalition will die erfolgreiche Baupolitik in der Hansestadt fortsetzen - mit Anpassungen. Die Politik könnte damit weitaus größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt nehmen als die Corona-Pandemie.

**Köln  
Warten auf Nachschub 22**

Die Zahl neu gebauter Wohnungen in der Domstadt sank 2019 fast auf ein Zehnjahrestief. Dabei herrscht an Großprojekten kein Mangel. Das Wohnungsproblem könnte sich noch verschärfen.

**München  
Auf dem Preisgipfel 24**

Wohnen in München war schon immer teuer. Daran hat auch die Coronakrise nichts geändert. Die Nachfrage ist weiterhin ungebrochen, trotz horrender Preise und geringer Renditen. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

**Leipzig  
Die Stimmung kippt 26**

Eine Stadt in Sachsen floriert: Leipzig gilt seit Jahren als Boomstadt Nummer eins in Deutschland. Das gefällt längst nicht allen Leipzigern. In Zukunft wird der Wohnungsmarkt stärker reguliert.



**Bonn  
Das Wohnungs-Wunderkind am Rhein 28**

Die wachsende Zahl an qualifizierten Jobs lockt Jahr für Jahr mehr Menschen in die Unistadt. Den Wohnungsmarkt der ehemaligen Hauptstadt stellt das vor neue Herausforderungen.



**Duisburg  
Bauen für ein besseres Image 30**

Die Stadt wirbt mit Neubauprojekten um die Investoren-Gunst. Auch die Nähe zu Düsseldorf gilt als Vorteil.

**Hannover  
Aufbruch an der Leine 32**

Weil es an Platz mangelt, widmet Hannover alte Industrieanlagen um - zu Preisen, die die Stadt bisher nicht kannte.

**Nürnberg / Fürth / Erlangen  
In Abneigung vereint 34**

Die Metropolregion lebt von ihrer gepflegten Rivalität. Wohnen ist vor allem in Erlangen teuer.

**Stuttgart  
Nachlassende Dynamik 36**

Die Wirtschaftskrise nach Corona wird Deutschlands Autohauptstadt hart treffen. Der Wohnungsmarkt bleibt dennoch eng.

**Frankfurt  
Macht am Main 38**

Die Stadt wächst so rasant wie keine andere Metropole. Die Politik nimmt Projektentwickler nun stärker in die Pflicht.

**IMPRESSUM**  
Verantwortlicher im Sinne des § 55 Abs. 2 RStV: Sven Afhüppe  
Redaktion: Martin-W. Buchenau, Christoph Kapalschinski, Silke Kersting, Michael Scheppe, Christian Schnell, Matthias Streit, Christian Wermke, Anne Wiktorin  
Titel: getty images Produktion: Heide Braasch, Leonidis Exuzidis  
Bildredaktion: HB Bild Veröffentlichung: Juli 2020  
Verlag: Handelsblatt GmbH (Verleger im Sinne des Presserechts), Toulouser Allee 27, 40211 Düsseldorf, E-Mail: handelsblatt.com@handelsblattgroup.com, Tel.: 0800 000 2053 (kostenlos)  
Geschäftsführung: Gerrit Schumann und Oliver Voigt  
AG Düsseldorf HRB 38183, UID: DE 812813090

© Handelsblatt Media Group GmbH & Co. KG. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@vhb.de

**Editorial**



*Liebe Lesesinnen und Leses,*

**W**enn nicht jetzt, wann dann? So lautet eine gängige Meinung, wenn gerade wieder einmal ein Ereignis den Immobilienboom zu beenden droht: 2019 war es die damals noch vermutete Zinswende. Jetzt zieht mit der Corona-Pandemie der viel beschworene, zuvor nicht absehbare „schwarze Schwan“ am Markt herauf. Passiert ist bisher: Nichts. Vom Preiseinbruch keine Spur. Wenn sich die Immobilienblase in den vergangenen Jahren als eines erwies, dann als Mythos. Sallust, der römische Geschichtsschreiber, erklärte schon lange vor unserer Lebenszeit, Mythen seien das, was nie geschah, doch immer ist.

Ganz in dieser Tradition entwickelten sich die Immobilienpreise 2019 weiter, wenn auch gebremst im Vergleich zu den Vorjahren: Eigentumswohnungen verteuerten sich in den sieben größten Städten des Landes zwischen 5,7 und 7,9 Prozent. München ist übrigens die Stadt am unteren Ende diese Bandbreite. Die absoluten Kaufpreise bleiben aber nach wie vor mit Abstand der Gipfel.

Wie schlägt sich wohl Corona nieder? Das herauszukristallisieren, fällt in die Kategorie Hellseherei. Laut dem Statistischen Bundesamt verteuerten sich die Wohnungen in den Top-7 in den ersten drei Monaten des Jahres erneut um 7,4 Prozent. Klingt erst einmal, als sei alles in bester Ordnung. Daran hege ich aber durchaus meine Zweifel. Zum einen zeichnen diese Zahlen noch ein Bild vor der Coronakrise. Zum anderen hat die Kurzarbeit zwar heftige Folgen in Deutschland abgefedert. Trotzdem haben Unternehmen schon angekündigt, Zehntausende Stellen zu streichen. Das wird den Immobilienmarkt nicht unberührt lassen. Es deutet sich an, dass das kleine Virus den großen Boom jäh ausbremst.

Dabei mussten Immobilieninvestoren schon zuvor finstig sein. Seit Jahren steigen die Kaufpreise schneller als die Mieten. Ende vergangenen Jahres stagnierten sie sogar. Sinkende Renditen sind die Folge. Wer eine Immobilie als Kapitalanlage in den Metropolen kauft, für den geht es allenfalls noch um Werterhalt. Das Geld wird geparkt. Oder aber der Käufer rechnet mit weiteren Preissteigerungen. Damit aber begeben wir uns wieder ins Reich der Spekulation. In der Realität sind Renditen von zwei Prozent in den beliebtesten Lagen längst Realität. Abzüglich der Kaufnebenkosten und Instandhaltung bleibt da kaum noch ein Ertrag übrig.

In welchen Städten und in welchen Lagen Sie ihr Kapital dennoch sicher und zu erträglichen Renditen anlegen können, zeigt Ihnen unsere Trendviertel-Serie. Vielleicht wagen Sie ja einmal einen Blick nach Chemnitz oder Duisburg - wahrlich zwei Städte, die nicht gerade mit dem besten Ruf gesegnet sind. Allerdings gibt es hier noch vergleichsweise günstige Kaufpreise.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

*Matthias Streit*

**Matthias Streit ist Immobilien-Redakteur beim Handelsblatt.**  
Sie erreichen ihn unter [streit@handelsblatt.com](mailto:streit@handelsblatt.com)

REUTERS, Getty Images/Westendel, Getty Images

# Attraktive Aussichten



**Berlin-Marzahn:** Die Randlagen von Großstädten werden immer interessanter für Immobilieninvestitionen.

Glenens Bild/EPA/Shutterstock

Corona bremst zwar den Immobilienboom ab. **Experten rechnen mit stagnierenden Mieten und teils fallenden Preisen – aber nur vorübergehend.** Nach einer Atempause könnte es wieder aufwärtsgehen. Vor allem mittelgroße Städte und das Umland von Metropolen sind interessant.

**Matthias Streit, Anne Wiktorin**  
Erfurt, Düsseldorf

**S**chon mit 21 Jahren baute sich Lothar Mark mit seiner Frau ein Fünf-Familien-Haus. Nicht für sich, sondern als Kapitalanlage. Fünf Jahre lang seien sie daraufhin nicht in den Urlaub gefahren. Man kann schließlich nicht alles haben. Der Verzicht zahlte sich aus. Heute befinden sich in dem Familienportfolio 130 Wohn- und Gewerbeinheiten samt Garagen. Der Großteil davon liegt in Rodgau, einem gut 50.000 Einwohner großen Städtchen im Süden von Frankfurt. Eine gute Wahl: Was zu Beginn von Marks Immobilienkarriere weit weg von der Metropole war, ist heute klassischer Speckgürtel mit S-Bahn-Anschluss und Neubau-Wohnsiedlungen.

Jahrelang stiegen die Preise in Rodgau verlässlich. Aber die Coronakrise ging auch an dem Städtchen nicht spurlos vorbei. Seinen Gewerbemietern erließ Mark eine Monatsmiete, einige unterstützt er bei Anträgen für KW-Hilfskredite. Auch für die Sorgen seiner Mieter in den Wohnungen hat der 67-Jährige ein offenes Ohr. Und doch würde er jederzeit wieder zuschlagen, wenn sich die Gelegenheit ergibt. „Wir arrondieren eigentlich immer“, drückt es der ehemalige Banker im Fachjargon aus. Der Druck würde aus dem Markt gehen, die eine oder andere überzogene Preisvorstellung verpuffen. Jetzt heißt es, Augen offenzuhalten.

Zum ersten Mal seit vielen Jahren schwächt sich der Immobilienboom ab, Corona und der Wirtschaftseinbruch fordern ihren Tribut. Mieter und Investoren haben weniger Geld, der Zuzug in die Metropolen lässt nach – die geschwächte Nachfrage trifft auf ein höheres Angebot, durch verstärktes Bauen kommen mehr Wohnungen auf den Markt. Doch lohnt sich der Einstieg für Anleger mit langem Zeithorizont. Das Angebot an Wohnraum reicht in Deutschland auf viele Jahre nicht aus, die Finanzierungsbedingungen bleiben günstig. Wohnimmobilien bieten Investoren weiterhin höhere Renditen oder Stabilität als andere Anlageklassen wie etwa Anleihen und Aktien.

Die Pandemie versetzte den Immobilienmarkt in eine Schockstarre. Doch im zweiten Halbjahr werde sich der Markt erholen, glaubt Franz Eilers, Leiter der Immobilienmarktforschung bei vdp Research. „Die Wachstumsraten der vergangenen Jahre werden wir aber nicht wiederbekommen. Ich rechne mit einer zurückhaltenden Entwicklung.“

Schlüssel zum erfolgreichen Immobilieninvestment ist ein Faktor, der Investoren wie Mark zum Erfolg verhalf: die richtige Lage. In einigen Städten und Regionen sind die Preise stark gestiegen, der Markt gibt im Vergleich zur Mietrendite nicht mehr viel her. Doch wo lohnt sich der Einstieg? Das Handelsblatt hat die deutschen Wohnimmobilienmärkte in Zusammenarbeit mit vdp Research in 15 Städten und Metropolregionen analysiert, die im Detail in einer Serie vorgestellt werden. Vor allem in kleineren Städten wie Landshut, Fürth oder Kiel sowie im Umland von Großstädten finden sich gute Anlagemöglichkeiten. Beeilen muss man sich aber nicht. Nur bereitstehen, so wie Investor Mark.

**Wie stark fallen die Preise?** Um die Frage zu beantworten, braucht es valide Daten zu Kauf- und Mietpreisen. Die kann es noch nicht geben. Eine Wohnung oder ein Haus zu kau-

fen braucht Wochen und Monate, erst dann taucht der Preis in der Statistik auf. Dazu kommt erschwerend: Es gab wegen des Lockdowns kaum Abschlüsse, aus Angst vor Ansteckung fielen Besichtigungen oder Notartermine aus.

Also muss man sich mit Prognosen behelfen. Das Forschungsinstitut Empirica rechnet damit, dass die Immobilienpreise in der Coronakrise zwischen zehn und 25 Prozent fallen könnten. Laut dem Institut der Deutschen Wirtschaft Köln müssen sich Immobilienbesitzer zwar keine Sorgen um einen Pandemie-bedingten Preiseinbruch machen. Allerdings weist das Institut in seinem Ausblick durchaus darauf hin, dass die Preise schlimmstenfalls um zwölf Prozent fallen könnten.

Die Hamburger Marktforscher von F+B sind in der Branche für ihre genaue Marktanalyse bekannt. In normalen Zeiten veröffentlichen sie alle drei Monate einen Bericht über die aktuellen Preisentwicklungen. Nun aber, in Coronazeiten, analysieren die Hamburger den Markt auf wöchentlicher Basis. Grundlage sind die Angebotsdaten, also keine Abschlüsse. Bislang erweisen sich die Miet- und Kaufpreise als stabil. „Die Anbieter sehen offenbar nach wie vor keine Notwendigkeit, mit verringerten Angebotspreisen die Kaufnachfrage zu stimulieren“, so F+B-Geschäftsführer Bernd Leutner.

Deutliche Unterschiede ergeben sich indes bei einzelnen Städten. In Frankfurt liegen die Preise der Inserate Ende Mai um ein Fünftel unter dem Niveau von Anfang März. In Stuttgart hingegen liegt das Preisniveau um ein Fünftel über dem vor der Coronakrise.

Harald Simons, Vorstand des Analysehauses Empirica, mahnt zur Vorsicht bei der Interpretation der Daten. Die Monatsentwicklungen würden stark schwanken, auch ohne Corona. Die Statistik kann verzerrt sein, beispielsweise aufgrund der niedrigen Anzahl der angebotenen Wohnungen. Ende Mai waren 14 Prozent weniger inseriert als Anfang März. Dass Durchschnittspreise stabil sind, kann laut Simons damit zusammenhängen, dass weniger Wohnungen im niedrigpreisigen Segment auf den Markt kommen, dafür aber mehr im hochpreisigen Segment. „Wir dürfen die Zahlen nicht überinterpretieren“, mahnt Simons.

Mieten sind ein wichtiger Faktor für die Wertentwicklung. Können sich die Mieter in einem Wirtschaftseinbruch eine Wohnung überhaupt noch leisten?

### Mieten steigen nicht weiter

Gewohnt wird immer, heißt ein geflügeltes Wort in der Immobilienbranche. Das heißt jedoch nicht, dass immer teurer gemietet wird. Die realwirtschaftlichen Probleme treffen mit Verzögerung auch den Immobilienmarkt – und die Liste der Horrormeldungen ist lang. Der Automobilzulieferer ZF will in den kommenden Jahren 15.000 Stellen streichen, bei der Lufthansa werden mindestens 10.000 verloren gehen, beim Reiseveranstalter Tui müssen 8.000 gehen, und nach Angaben der Eisenbahner-Gewerkschaft EVG stehen bei der Bahn bis zu 10.000 Jobs auf dem Spiel.

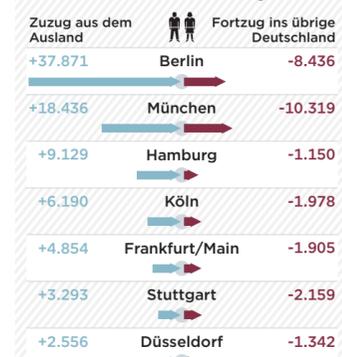
Und das ist nur ein Ausschnitt des Gesamtbildes. Wie viele Arbeitsplätze die Krise am Ende kosten wird, hängt davon ab, wie lange sie noch dauert. Prognosen zu beidem sind aus heutiger Sicht wenig seriös. Fakt aber ist: Das Risiko am Arbeitsmarkt hat sich deutlich erhöht.

Ein Weltuntergang steht indes auch nicht bevor. Das Sozialsystem in Deutschland hilft laut Tobias Just, Geschäftsführer der Irebs Immobilienakademie, sehr. Kurzarbeit sei zwar unerfreulich, aber sichere das Einkommen und damit auch die Wohnverhältnisse. „Der US-Markt reagiert im Gegenzug viel heftiger, in beide Richtungen“, sagt Just.

Auf Arbeitslosigkeit würden schlimmstenfalls die Aussetzung der Hypothek und Zwangsversteigerungen folgen. „Bei uns greifen hier mehrere Sicherheitsmechanismen. Allerdings gelingt uns ein Aufschwung auch weniger rasant.“ Zudem erwartet Just, dass der Nachfragedruck von den Kapitalmärkten einen möglichen Preisdruck durch schwache Arbeitsmärkte wenigstens kurzfristig überkompensiert. Dies sei aber nicht überall der

### Ausländer lieben deutsche Metropolen

Saldo 2018 von Binnen- und Außenwanderung



### Preise haben sich fast verdoppelt

Preisanstieg bei Eigentumswohnungen und Mieten 2019 gegenüber 2009



HAHNENBLATT  
Quellen: vdpResearch, Destatis

Fall. Es werde Gewinner und Verlierer gleichzeitig geben.

Veränderungen zeichneten sich bereits vor Corona ab. Laut Analyse von vdp Research verlangsamt sich der Auftrieb bei den Neuvertragsmieten bereits im Vorjahr. In den Top-7-Städten reicht die Bandbreite von 1,9 Prozent in Frankfurt bis 3,8 Prozent in Köln. 2018 lag die Spanne noch zwischen 3,2 und 6,6 Prozent. Laut F+B sind die Mieten in Deutschland gar im letzten Quartal 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent gesunken. So etwas hat es seit 2015 nicht gegeben.

Simons von Empirica hat den Trend noch genauer analysiert: „Die günstigsten Mieten in den Großstädten Berlin, München und Frankfurt haben bereits vor zwei Jahren den Gipfel erreicht.“ Im Median sei der Höhepunkt dann im zweiten Halbjahr 2019 erreicht worden. Die Belastungsgrenze der durchschnittlichen Haushalte scheint erreicht.

Im Lehrbuch der Immobilienökonomie gleichen sich Kaufpreise und Mieten auf lange Sicht aus. Das heißt: Ist Immobilieneigentum besonders teuer, werden die Bewohner mieten, weil sie dies weniger kostspielig zu stehen kommt. Wenn die Nachfrage nach Mietwohnungen zunimmt, während die nach Eigentum abnimmt, steigen Mieten, bis die Kosten von Mieten und Kaufen wieder ein ungefähr gleiches Niveau erreichen.

Laut vdp Research stiegen aber in den vergangenen Jahren die Mieten deutlich langsamer als die Kaufpreise. Seit Jahren geht diese Schere immer weiter auseinander. Dass sich die Praxis von der Theorie entfernt, überrascht selbst Experten wie vdp-Experte Eilers. „Offenbar gibt es sehr viel Optimismus, dass der Markt weiter positiv bleibt.“

**„Früher hat die Finanzierung ein Vermögen gekostet, heute wird sie bei den Niedrigzinsen auf dem Silbertablett serviert.“**



Lothar Mark  
Immobilieninvestor

**Balkone stark gesucht**

Corona verlieh den eigenen vier Wänden eine ganz neue Bedeutung. Aus dem Eigenheim wird mehr als nur der Rückzugsort nach Feierabend, es wurde zur Arbeitsstätte, Kita und Schule zugleich. Platz gewann eine neue Bedeutung, ein großzügiger Balkon war in Zeiten der Kontaktbeschränkung plötzlich wie ein kleines Paradies.

Balkone oder Gärten waren schon immer begehrt. In jedem Frühjahr häufen sich die Google-Suchen nach ihnen. Wie ein gleichmäßiger Wellengang sieht die Kurve der Suchanfragen im Mehrjahresverlauf aus. Nur in diesem Jahr wirkt es, als rolle da eine Tsunami-Welle durchs Netz, so stark stieg die Zahl der Suchanfragen. Auch die Anfragen nach einem Arbeitszimmer nehmen zu.

Die qualitativen Anforderungen verändern sich durch Corona. Die quantitative Nachfrage hängt stark von der Zuwanderung aus dem Ausland ab. Schon in den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass der Nachfrageüberhang nur noch durch die Zuwanderung aus dem Ausland getragen wird. Die Binnenwanderung - also das Verhältnis der Zu- und Fortzüge innerhalb Deutschlands - ist bei allen Top-7-Standorten negativ. Die Auslandszuwanderung wurde erst einmal durch Grenzschließungen und Wirtschaftsschwäche ausgebremst, dürfte sich aber in den nächsten Jahren wieder erholen.

Entsprechend werden erst mal nicht mehr so viele Wohnungen benötigt. Die Immobilienweisen wiesen in ihrem Frühjahrgutachten auf einen großen Bautüberhang hin. Viele Wohnungen wurden genehmigt, aber noch nicht gebaut. Weil aber der Zusatzbedarf mittlerweile kleiner ausfällt, braucht es künftig deutlich weniger Genehmigungen. Bislang forderten die Verbände bis zu 380.000 Wohnungen pro Jahr. „In den nächsten fünf Jahren reichen etwa 300.000“, sagt Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender des Beratungsinstituts Empirica.

Tatsächlich hat der Wohnungsbau in den vergangenen Jahren spürbar angezogen. 2019 wurden 293.000 Wohnungen fertiggestellt und damit zwei Prozent mehr als im Jahr zuvor. Mehr wurde zuletzt nur 2001 gebaut. Fertiggestellt wurden damals 327.000 Wohnungen.

Wenn Corona nun auf einen Markt trifft, der allmählich gesättigt wird, könnte dies die Immobilienpreise purzeln lassen? Professor Tobias Just von der Immobilienakademie Irebs meint: nein. Zum einen lasse ein Blick ins Ausland vermuten, dass sich selbst eine Pandemie verkraften lässt. Just hat sich die Mietentwicklung vor, während und nach der Sars-Epidemie 2003 in Hongkong angesehen. Die Mieten blieben stabil. Zwar sei der Wohnungsmarkt in Hongkong nicht völlig auf Deutschland übertragbar. Das Beispiel deute aber darauf hin, dass eine Pandemie nicht unbedingt zu einem Schock an den Mietmärkten führen muss, sagt Just. Außerdem, so der Professor, stützt den Markt noch

Hohe Belastung			
Anteil von Mieten und Krediten für Neubauten in Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens			
	2009	2019	
Berlin	Miete 28 %	▶ 37 %	↑
	Kredit 31 %	▶ 42 %	↑
Bonn	25 %	▶ 29 %	↑
	26 %	▶ 27 %	↓
Chemnitz	21 %	▶ 21 %	↔
	26 %	▶ 15 %	↓
Duisburg	25 %	▶ 26 %	↑
	28 %	▶ 24 %	↓
Düsseldorf	28 %	▶ 32 %	↑
	28 %	▶ 36 %	↑
Erlangen	27 %	▶ 32 %	↑
	28 %	▶ 37 %	↑
Freiburg	32 %	▶ 33 %	↑
	41 %	▶ 36 %	↓
Frankfurt/Main	35 %	▶ 40 %	↑
	33 %	▶ 48 %	↑
Fürth	Miete 19 %	▶ 24 %	↑
	Kredit 23 %	▶ 25 %	↑
Hamburg	28 %	▶ 31 %	↑
	28 %	▶ 34 %	↑
Hannover	24 %	▶ 27 %	↑
	22 %	▶ 23 %	↓
Kiel	32 %	▶ 35 %	↑
	32 %	▶ 33 %	↓
Köln	29 %	▶ 31 %	↑
	31 %	▶ 31 %	↔
Leipzig	24 %	▶ 36 %	↑
	31 %	▶ 33 %	↑
München	31 %	▶ 40 %	↑
	35 %	▶ 49 %	↑
Nürnberg	26 %	▶ 31 %	↑
	29 %	▶ 31 %	↑
Stuttgart	26 %	▶ 31 %	↑
	27 %	▶ 35 %	↑

HANDELSBLATT • Quelle: Empirica

**Immobilienrechner**  
**Mieten oder kaufen?**

**Sind Immobilien noch erschwinglich?** Bangt man um sein künftiges Einkommen, hält man sich mit dem Immobilienerwerb zurück. Das gilt umso mehr, weil die Kaufpreise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind. Die Grenze der Belastbarkeit der Haushaltseinkommen war schon vor Corona vielerorts ausgereizt. Darauf deutet eine Analyse zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum hin, die das Analysehaus Empirica für das Handelsblatt erstellt hat. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Belastung beim Kauf in nahezu allen Städten konstant geblieben. Das ist etwa in München der Fall, wo der Kauf einer Neubauwohnung 49 Prozent des monatlichen Haushaltseinkommens verschlingt. Ganz ähnlich sieht die Lage in Frankfurt aus. Besonders günstig hingegen ist Eigentum für Chemnitzer: Sie müssen nur 15 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die eigenen vier Wände aufwenden. Der Berechnung legt Empirica Angebotspreise für eine 60 bis 80 Quadratmeter große Wohnung und die Haushaltseinkommen zugrunde. In die monatliche Belastung sind sowohl Zinskosten als auch Tilgung einbezogen. Die Tilgungsrate ist so gewählt, dass der Kredit nach 30 Jahren abbezahlt ist. Dass die Belastung kaum noch steigt, obwohl sich Immobilien auch 2019 weiter verteuert haben, erklärt Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender von Empirica, so: „Wer eine Wohnung sucht, schaut weniger auf die Quadratmeterpreise als auf sein

Budget. Wenn die gewünschte Wohnung in zentraler Lage nicht ins Budget passt, haben Haushalte zwei Möglichkeiten: eine kleinere Wohnung oder ausweichen an den Stadtrand oder ins Umland.“ Für Durchschnittsverdiener sei die Grenze der Belastbarkeit schon länger erreicht.

**Gestiegen ist die Belastung** in den vergangenen Jahren, obwohl die Zinsen deutlich gefallen sind. 2009 lagen sie noch bei knapp fünf Prozent, aktuell unter einem Prozent. Die Zinslast sank zwar, wurde aber durch den Preisanstieg mehr als ausgeglichen. Selbst wenn die Einkommen um 1,8 Prozent weiter stiegen und die Kaufpreise mit zwei Prozent deutlich geringer zulegen als zuletzt, leidet die Erschwinglichkeit weiter, zeigt eine Empirica-Berechnung. Die Belastung in München stiege dann in Berlin und Frankfurt sogar über 50 Prozent des Haushaltseinkommens.

**Mieten belasten** die Budgets der Haushalte in den meisten der 17 untersuchten Städte weniger als Kaufen. Nur in Bonn, Chemnitz, Duisburg, Hannover und Leipzig gilt das Gegenteil.

**In Relation zu den Einkommen** offenbart sich, welches Ausmaß die Preise angenommen haben. Wer etwa in Düsseldorf 2009 eine Wohnung kaufte, musste dafür sechs Haushaltsjahreseinkommen einplanen. Heute sind es fast doppelt so viele. In fast allen Städten stieg

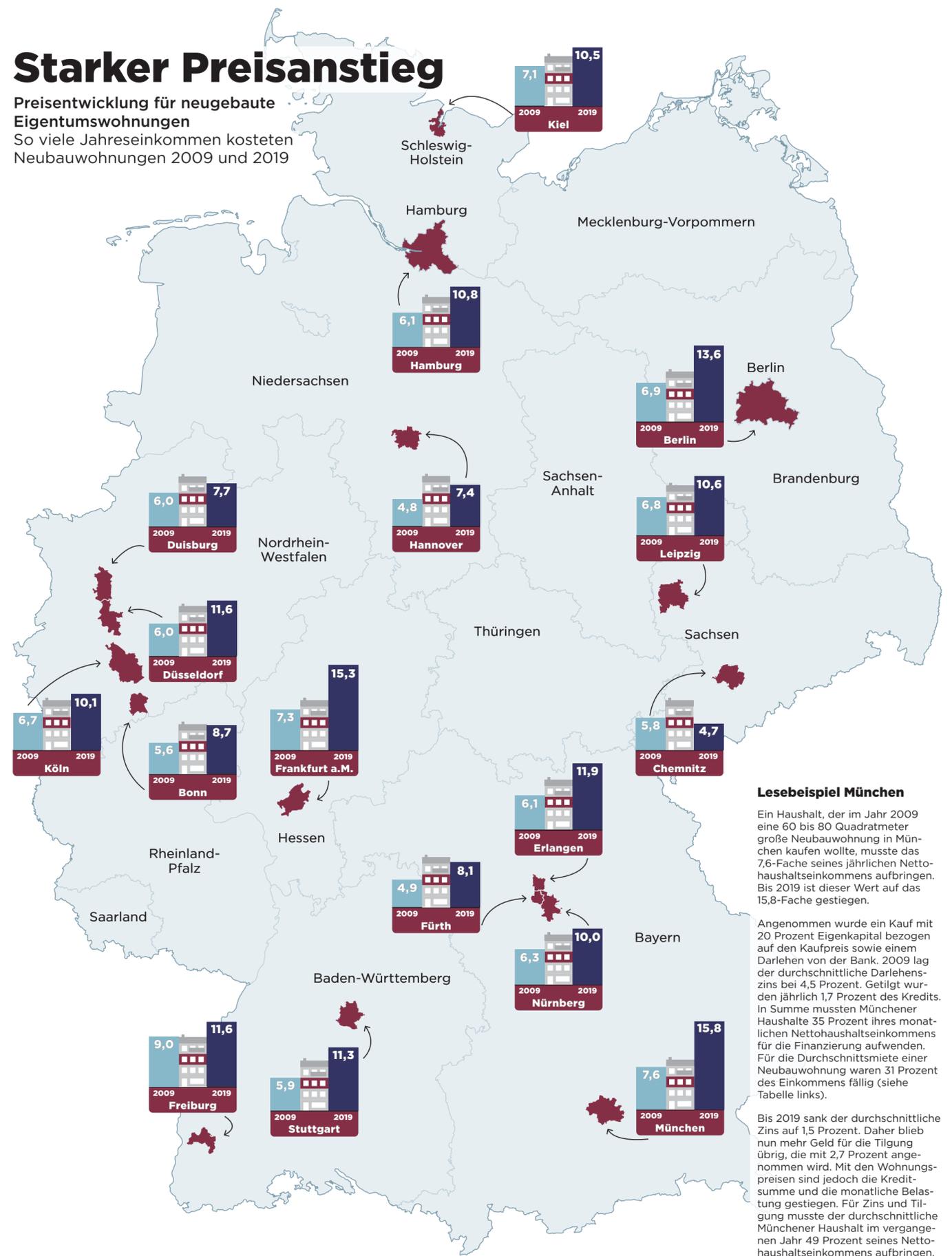
dieser Wert an. Nur Chemnitz schert aus. Hier werden statt 5,8 heute nur noch 4,7 Jahreseinkommen fällig. Die Kombination aus relativ konstanten Preisen bei steigenden Einkommen mache es möglich, erklärt Braun.

**Die niedrigen Zinsen** versprochen in den vergangenen Jahren zumindest für alle jene mit dem nötigen Eigenkapital eine günstige Finanzierung des Eigentumserwerbs. Dies gilt auch heute noch bei knapp fünf Prozent, dennoch scheinen Käufer in den Wochen der Coronakrise preissensibler geworden zu sein, zeigt eine Auswertung des Hypotheken-Vergleichsrechners der FMH Finanzberatung. Monatlich nutzen etwa 150.000 Menschen dieses Tool, um zu testen, welchen Kaufpreis und welches Darlehen sie sich zu den aktuellen Zinskonditionen und bei einer frei wählbaren Tilgungsrate leisten können. Im März lag der durchschnittliche Objektwert noch bei 473.000 Euro, im Mai nur noch bei 459.000 Euro, berichtet Max Herbst, Chef der FMH Finanzberatung. Im selben Zeitraum stieg allerdings die gewünschte Darlehenssumme von 307.000 auf 316.000 Euro. Gleichzeitig sank der Anteil des Eigenkapitals: Statt 30 Prozent wie im März wollten Nutzer des Vergleichsrechners im Mai nur noch durchschnittlich gut 25 Prozent Eigenmittel einbringen. „Die Leute achten offenbar wieder verstärkt auf ihre Liquidität“, interpretiert Herbst diese Zahlen.  
**M. Streit, A. Wiktorin**

BM PRODUCTIONS (M)

**Starker Preisanstieg**

**Preisentwicklung für neugebaute Eigentumswohnungen**  
So viele Jahreseinkommen kosteten Neubauwohnungen 2009 und 2019



**Lesebeispiel München**  
Ein Haushalt, der im Jahr 2009 eine 60 bis 80 Quadratmeter große Neubauwohnung in München kaufen wollte, musste das 7,6-Fache seines jährlichen Nettohaushaltseinkommens aufbringen. Bis 2019 ist dieser Wert auf das 15,8-Fache gestiegen.

Angenommen wurde ein Kauf mit 20 Prozent Eigenkapital bezogen auf den Kaufpreis sowie einem Darlehen von der Bank. 2009 lag der durchschnittliche Darlehenszins bei 4,5 Prozent. Getilgt wurden jährlich 1,7 Prozent des Kredits. In Summe mussten Münchener Haushalte 35 Prozent ihres monatlichen Nettohaushaltseinkommens für die Finanzierung aufwenden. Für die Durchschnittsmiete einer Neubauwohnung waren 31 Prozent des Einkommens fällig (siehe Tabelle links).

Bis 2019 sank der durchschnittliche Zins auf 1,5 Prozent. Daher blieb nun mehr Geld für die Tilgung übrig, die mit 2,7 Prozent angenommen wird. Mit den Wohnungspreisen sind jedoch die Kreditsumme und die monatliche Belastung gestiegen. Für Zins und Tilgung musste der durchschnittliche Münchener Haushalt im vergangenen Jahr 49 Prozent seines Nettohaushaltseinkommens aufbringen. Als Mieter muss er 40 Prozent aufbringen.

HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: Empirica

ein anderer Umstand: Die Finanzierung von Immobilien ist nach wie vor günstig.

**Niedrige Zinsen**

Mit seinen Immobilien im Speckgürtel vor Frankfurt lag Lothar Mark schon früh richtig. Obwohl die Preise heute deutlich höher liegen, sind Immobilien für ihn immer noch die richtige Anlage: „Früher hat die Finanzierung ein Vermögen gekostet, heute wird sie bei den Niedrigzinsen auf dem Silbertablett serviert“, sagt er. Für sein erstes Immobiliendarlehen zahlte er noch zehn Prozent Zinsen. Heute wird nicht einmal ein Prozent fällig.

Vorerst dürfte sich daran wenig ändern, meint Finanzierungsexperte Max Herbst, Gründer und Chef der FMH Finanzberatung in Frankfurt. „Seit Ende März bewegen sich die Hypothekenzinsen stabil um die Marke von 0,75 Prozent.“ Gut möglich allerdings, dass sie im Lauf des Jahres um einen Viertelprozentpunkt auf 1,0 Prozent steigen könnten - was immer noch historisch günstig ist.

„Eigentlich würde man ja erwarten, dass sich Baugeld wegen des erst kürzlich beschlossenen, groß angelegten Anleihekaufprogramms der EZB tendenziell noch weiter vergünstigt“, sagt der Experte. Denn wie hoch das Zinsniveau für Hypothekendarlehen ist, das wird entscheidend davon beeinflusst, wo die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe liegt. Kauft die EZB in großem Stil Anleihen, steigt deren Preis, im Umkehrschluss sinkt die Rendite. Bei Bundesanleihen war dies zuletzt genau umgekehrt: Ihr Preis ging zurück, die Rendite stieg - und mit ihr die Zinsen für Baugeld.

Warum? Herbst hat eine Erklärung: „Investoren kaufen aktuell lieber italien-Bonds als Bundesanleihen.“ Denn die italienischen Papiere sind höher rentierlich als deutsche, wegen der EZB-Stützungsmaßnahmen aber ähnlich sicher. Wenn sich Deutschland also künftig Kapital beschaffen will, um das milliardenschwere Konjunkturprogramm zu finanzieren, wird man Investoren höheren Renditen gewähren müssen. „Nach der Logik des Marktes wird dies auch Baugeld leicht verteuern“, resümiert Herbst.

Investor Mark aus Rodgau sieht kaum eine Alternative zu Immobilien. Auf dem Konto erhält er keine Zinsen. 113 Banken verlangen derzeit laut Biallo von vermögenden Privatkunden sogar schon Negativzinsen. Wer noch nicht in den Kreis mit sechsstelligen Kontobeträgen aufgestiegen ist, sollte sich nichts vormachen: Jedes Geld verliert bei Nullzinsen aufgrund von Inflation real an Wert. Bleiben alternativ noch Aktien - doch deren börsentägliche Schwankungen mag nicht jeder Anleger aushalten.

Mark empfiehlt ein Dreifamilienhaus: Eine Wohnung, um sie selbst zu bewohnen, eine weitere erwirtschaftet die Kosten für die Instandhaltung, die dritte sei ein nettes Zubrot. Nun sei klar, dass sich nicht jeder gleich ein Dreifamilienhaus leisten könne. Mit einer einzelnen Wohnung lasse sich aber gut einsteigen - und darüber Eigenkapital für die Zukunft bilden.

**Wo soll man kaufen?**

In Frankfurt, Berlin oder München stellt Empirica mittlerweile Kaufpreiskennzahlen von 40 oder mehr fest. Das heißt: Der Kaufpreis entspricht 40 Jahresmieten oder einer Rendite von 2,5 Prozent. Noch nicht eingerechnet sind die Nebenkosten für Makler, Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchbeitrag. Addiert man diese zum Kaufpreis, fällt die Rendite unter zwei Prozent.

Nicht ohne Grund beziehen Immobilienökonomien in ihre Rentabilitätsrechnungen einen jährlichen Beitrag zu Abschreibungen ein, also den Kosten für die Instandhaltung der Wohnung. Unerwartete Sanierungen, Modernisierungen oder Zeiten, in denen die Wohnung leer steht, können die Rendite von einem Plus schnell in ein Minus drehen. „Am Ende geht es bei diesen Käufen in erster Linie darum, Geld zu parken. Die Parkuhr aber muss regelmäßig gefüttert werden“, sagt Harald Simons, Vorstand von Empirica.

Ein Investment am Immobilienmarkt lohnt sich aber immer noch. Davon sind die Investmentberater von Dr. Lübke & Kelber überzeugt. In den Metropolen sehen sie zwar auch niedrige Renditen, aber durchaus Anlagemöglichkeiten. Jährlich analysieren sie in ihrem Risiko-Rendite-Ranking, wo noch Erträge zu überschaubaren Risiken winken. Im vergangenen Jahr stand Landshut ganz oben. Unter den ersten zehn tummelten sich neben München (Rang zwei), Frankfurt (Rang fünf) und Berlin (Rang acht) Städte wie Regensburg, Darmstadt oder Heilbronn. Ein Kauf in den Top-Lagen der



**Landshut:** Abseits der Metropolen gelten Immobilien als lohnende und sichere Anlage.

Evelin/Getty Images

Top-Städte sei jedoch teilweise so, als würde man sich einen Rembrandt an die Wand hängen, sagt Dr.-Lübke-&Kelber-Analyst Stefan Behrendt.

Eine Kaufgelegenheit nur aufgrund des Kaufpreises einzuschätzen greift dem Analysehaus zu kurz. Für die Experten steht die Eigenkapitalrendite im Fokus, denn Immobilien werden in aller Regel zu einem Teil fremdfinanziert. Bei einer Fremdkapitalquote von 45 Prozent und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1,25 Prozent bei einer zehnjährigen Zinsbindung seien in den deutschen Städten Renditen zwischen 2,5 und sechs Prozent möglich, rechnet Behrendt vor.

Selbst in den Metropolen gebe es Potenzial: In mittleren Lagen wie in Düsseldorf etwa könnten Käufer mit etwas mehr als vier Prozent Ertrag rechnen. Standorte in kleineren Städten versprechen ein bis zwei Prozentpunkte Rendite mehr, gehen aber auch mit höherem Risiko einher. Durch Corona rechnet Dr.-Lübke-&Kelber-Geschäftsführer Sahling „maximal mit einer kleinen Delle“. Der Anlagedruck bleibe groß. „Der Wohnimmobilienmarkt hat sich schon in vergangenen Krisen als sehr resistent erwiesen“, sagt Sahling.

Einen Strich durch die Rechnung macht da schon eher die Politik. In Berlin haben Eigentümer mit einem Mietendeckel zu kämpfen, der die Mieten einfriert und, sofern sie 20 Prozent über dem Mietspiegel liegen, sogar reduziert. Deutschlandweit wurde die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre verlängert und verschärft: Wer sich heute eine Wohnung mietet, der darf zu viel verlangte Miete bis zu 30 Monate nach dem Einzug zurückfordern. Laut Mietpreisbremse dürfen Neuvetragmieten nicht mehr als zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen.

Hinzu kommt, dass die Berechnung des Mietspiegels, die der Mietpreisbremse als Grundlage dienen, ebenfalls eine grundlegende neue Regel bekommen hat: Statt der Neuvetragmieten der vergangenen vier Jahre sollen nun die vergangenen sechs Jahre einfließen. So wird das Tempo des Anstiegs des Mietspiegels ausgebremst.

Dem Eigentümerverband Haus und Grund zufolge wirken die politischen Regelungen kontraproduktiv: „Kleinvermieter geben die Vermietung auf, wenn Aufwand und Ertrag nicht mehr im Verhältnis stehen“, sagt Verbandspräsident Kai Warnecke. Eine überbordende Regulierung führe letztlich dazu, dass das Angebot an Mietwohnungen sinkt und Wohnungssuchenden der Zugang verwehrt werde, erklärt Warnecke.

Der Mieterbund sieht das anders: „Wir brauchen eine scharf gestellte Mietpreisbremse, die ohne Ausnahmen und bußgeldbewehrt dafür sorgt, dass die Vermieter sich an die gedeckelte Wiedervermietung halten“, sagt Präsident Lukas Siebenkotten. Zudem fordert er einen Mietstopp für fünf Jahre. Bestandsmieten dürften nur noch in Höhe des Inflationsausgleichs steigen.

Man sieht: Wer sich eine Wohnimmobilie kauft, hat es nicht immer einfach. Aber in die Entscheidung lohnt sich in Zeiten von Niedrigzinsen und Achterbahnfahrten an den Börsen.



**Regensburg:** Wohnungen kosten in der Stadt an der Donau mehr als etwa in Düsseldorf.

Wietendorf/Getty Images

**Methode der 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 Stadtkarte eingezeichneten Trendvierteln zählen jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2016 bis 2019 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



Moment/Getty Images

**Nüchterne Aussichten:** Der Mietendeckel verschreckt manchen Investor. Langfristig glauben Experten aber an das Potenzial der Hauptstadt.

**Berlin**

# Stadtteil Marzahn: mehr als Plattenbaumeile

Die Hauptstadt bleibt teuer. So geraten auch die City-Ränder in den Fokus von Investoren, Käufern und Mietern. Das wertet viele Bezirke weiter auf.

Silke Kersting Berlin

**M**arzahn, eine wenig ansehnliche Plattenbaumeile, weit ab vom Berliner Zentrum? „Alles eine Frage der Perspektive“, findet Florian Lanz. Dem Geschäftsführer des Projektentwicklers Laborgh Investment, der sein Büro im feinen Charlottenburg-Wilmersdorf hat, allerdings parallel zur Autobahn, reizen die Widersprüche. Je komplexer, desto lieber - modern bauen, aber gern auf historischem Boden: „Das macht mir Spaß“, sagt Lanz.

In Marzahn, 15 Kilometer östlich des Hauptbahnhofs, ist er fündig geworden. Dort hat Laborgh dem Unternehmen Knorr-Bremse, das neben Bremsensysteme für Schienenfahrzeuge produziert, schon 2016 ein Grundstück abgekauft, das nun auf Grundlage eines Entwurfs des britischen Architekten David Chipperfield entwickelt werden soll.

Direkt am S-Bahnhof liegt das Areal mit einer Tankstelle, in der heute ein Gebäudereiniger logiert, und einigen Backsteingebäuden - alles zwischen 1940 und 1942 unter Leitung von Hitlers Lieblingsarchitekten Albert Speer gebaut. Die Bauten stehen unter Denkmalschutz.

Das ist nicht die einzige Herausforderung. Denn an diesem Ort, an dem mit seinen alten Hinweistafeln und DDR-Bodenplatten ein bisschen die

Zeit stehen geblieben zu sein scheint, sollen nicht nur Kleingewerbe und Handwerksbetriebe wie die schon ansässige Deutsche Spirituosen Manufaktur eine Zukunft haben. Laborgh will inmitten dieser Szenerie ein Quartier mit mehr als 1000 Wohnungen und 370 Apartments für Studenten inklusive drei Hochhäusern bauen, die die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge übernehmen wird. Die Politik hat das monatelang beschäftigt, bis in die Spitze des Senats. Dass hier, in einem Gewerbegebiet, Wohnungen entstehen sollen, das fanden längst nicht alle gut. „Mehrere Projekte dieser Art“, sagt Lanz nach dieser nervenaufreibenden Zeit, „schaffe ich nicht.“

Doch von Marzahn ist er überzeugt. „Berlin ist voll, zugebaut und teuer. Aber in Marzahn gibt es Platz und Potenzial.“

Das findet auch Rico Kallies, Regionsleiter für Berlin und Brandenburg bei Bonava. Der deutsch-schwedische Projektentwickler, seit Langem in Deutschland aktiv, bezeichnet sich selbst als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum und weicht immer weiter dahin aus, wo vor allem Grund und Boden preiswerter als im Zentrum ist: an die Berliner Ränder, inzwischen weit ins Berliner Umland hinein, bis ins 50 Kilometer entfernte Zossen. Doch selbst in Marzahn-Hel-

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m²
45 Adlershof +9,4%	3 462
15 Baumschulenweg +9,3%	4 045
41 Wartenberg +9,2%	3 626
30 Johannisthal +9,2%	3 814
40 Französisch Buchholz +9,2%	3 814
<b>Durchschnitt</b> +9,1%	<b>4 400</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m²
37 Spandau +8,6%	3 460
22 Siemensstadt +8,5%	2 903
43 Oberschönneweide +8,5%	3 413
38 Haselhorst +8,5%	3 040
45 Adlershof +8,4%	3 182
<b>Durchschnitt</b> +7,9%	<b>4 000</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m²
7 Halensee +3,9%	15,20
8 Charlottenburg +3,8%	14,60
6 Wilmersdorf +3,8%	14,00
5 Friedenaun +3,7%	13,20
13 Friedrichshain +3,6%	14,30
<b>Durchschnitt</b> +3,5%	<b>11,80</b>

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

lersdorf steuern die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen inzwischen auf 4000 Euro pro Quadratmeter zu, sind teilweise höher.

Gerade war Startschuss für ein Quartier aus fünf Wohnblöcken und -eine Premiere für Bonava in Deutschland - einem 21-geschossigen Hochhaus. Das Ensemble an der Märkischen Allee mit 579 Miet- und Eigentumswohnungen ist nur eines von mehreren Bauprojekten Bonavas im Bezirk. Etwa zwei Kilometer entfernt haben auch die Arbeiten für 95 neue Häuser und Wohnungen auf dem Gutshof Falkenberg begonnen, einem Areal, das lange der Familie von Humboldt gehörte. Weitere Quartiere wurden 2019 fertiggestellt.

„Hier passt vieles zusammen“, sagt Kallies. Der Berliner Osten werde häufig unterschätzt, zu Unrecht. „Marzahn hat den jüngsten Altersdurchschnitt aller Berliner Bezirke, bietet viel Grün und eine schnelle Anbindung in die Innenstadt.“ Die Zusammenarbeit mit dem Bezirksrat beschreiben Investoren als konstruktiv, ein Lob, das nicht viele Bezirke bekommen.

Für das Berliner Analysehaus vdp Research ist Marzahn bislang kein Trendviertel. Das heißt, die Preisentwicklung liegt unterhalb des Berliner Durchschnitts. Doch mit jedem Projekt, das den Bezirk aufwertet, könn-

te sich das bald ändern. „Marzahn“, sagt Oliver Koch vom Projektentwickler Fortis, „ist ja nicht nur das Platten-Marzahn.“ Tatsächlich bilden die drei Ortsteile Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf eines der größten zusammenhängenden Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland.

Weiter im Zentrum, innerhalb des S-Bahn-Rings, sind fast keine großen Flächen für eine Entwicklung im großen Stil vorhanden. Baulücken gebe es, aber die zu entwickeln sei wegen der hohen Grundstückspreise teuer, sagt Gunther Hastrich vom Projektentwickler Archigon. „Da kommt man leicht auf Verkaufspreise von bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter.“

Gebiete mit Potenzial sieht Hastrich zwischen Alexanderplatz und dem Hauptstadtflughafen, der im Oktober 2020 eröffnet werden soll: Rummelsburg, Karlshorst, Oberschöneweide, Niederschöneweide, Adlershof, Köpenick. „Diese Gegenden sind schon attraktiv und werden zunehmend attraktiver, sowohl aus Sicht von Investoren als auch von Menschen, die die hohen Preise im Zentrum nicht bezahlen können oder wollen.“

Echte Geheimtipps gibt es kaum noch. Selbst Spandau, lange Zeit das Schmutzkind im Westen der Stadt, gehört mittlerweile zu den Quartieren mit überdurchschnittlichen Preis- und Mietsteigerungen. Spandau, schreibt der „Berliner Tagesspiegel“, sei „ein bisschen wie Neukölln ohne Studis und Touris, nur billiger, aber dafür liegt’s am Wasser.“

**Keine Geheimtipps mehr**

Schlechte Lagen gebe es in Berlin überhaupt nicht mehr, sagt Hastrich. Der Immobilienmarkt der Hauptstadt bleibt groß und vielseitig, ist aber weiterhin nicht in der Lage, mit der Nachfrage Schritt zu halten. Hauptmerkmal des deutschen Wohnungsmarkts vor und nach Covid-19 bleibe ein zu kleines Angebot, heißt es in einer gerade veröffentlichten Analyse von Deutsche Bank Research, die sich auch auf Berlin übertragen lässt. Die Analysten gehen davon aus, dass der Preisdruck anhalten wird, auch in Berlin. Zwar könnte die Coronakrise die Nachfrage um bis zu zehn Prozent reduzieren, gleichzeitig aber auch die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen senken.

Florian Frey von Allmyhomes erwartet in den nächsten ein bis drei Jahren für die breite Masse neue gebaute Eigentumswohnungen eine preisliche Stagnation. „Bei einzigartigen Projekten können die Preise jedoch weiter sehr anziehen.“

Andere, wie Nicolai Wendland von 21st Real Estate, beobachten trotz Corona keine Auswirkungen auf die Preise. Im Gegenteil: „Im Vergleich zum Vorjahr zeigen unsere Daten, dass es heute nahezu keine systematisch unterbewerteten Gegenden in Berlin mehr gibt. Man kann sagen: Es wird überall teurer.“

Auch wenn der Zustrom im vergangenen Jahr ein wenig abgeflacht ist, gehen Beobachter davon aus, dass Berlin bis 2030 auf vier Millionen zusteuert. Derzeit leben 3,8 Millionen Menschen in der Hauptstadt.

„Berlin braucht pro Jahr mehr als 20.000 neue Wohnungen“, sagt Stefan Förster, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der FDP im Berliner Abgeordnetenhaus. „Doch Mietendeckel, Enteignungsfantasien und der Rückkauf von Bestandswohnungen werden nicht dazu beitragen, dass die Stadt bis 2030 die so dringend benötigten Wohnungen realisieren kann.“ Wenn die rot-rot-grüne Koalition

on ihren Kurs nicht schnellstmöglich ändere, „werden die Zustände am Berliner Wohnungsmarkt katastrophale Zustände annehmen.“ Immerhin: 2019 hat sich der Anstieg der Preise sowohl für Miet- als auch Eigentumswohnungen verlangsamt. Das bestätigt vdp Research in seiner exklusiven Analyse für das Handelsblatt. Die Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen erhöhten sich durchschnittlich, also über ganz Berlin hinweg, um 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2018 lag das Plus bei 10,6 Prozent. Die Neuvertragsmieten stiegen 2019 um 3,5 statt wie 2018 um 6,6 Prozent.

Ob der 2019 angekündigte, Anfang 2020 beschlossene Mietendeckel darauf bereits einen Einfluss hatte, sei kaum zu beantworten, meint vdp-Analyst Andreas Kunert. „Die Dynamik massiver Mietsteigerungen hat bereits zuvor nachgelassen.“ Und doch wirbelt der Mietendeckel den Markt ziemlich auf - auch wenn sich die Befürchtung, Investoren würden Berlin scharenweise verlassen, nicht bewahrheitet hat. „Es ist interessant, dass die Berliner Regulierungspolitik bislang nicht viel mehr Investoren abgeschreckt hat“, sagt Uwe Bottermann von der Kanzlei Bottermann Khorrami.

So groß die Unzufriedenheit der Investoren mit der politischen Lage

**7,9 PROZENT**

Die Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen erhöhten sich durchschnittlich, über ganz Berlin hinweg, um diese Größe gegenüber dem Vorjahr.

Quelle: vdp Research



**Altes für Neues:** Die Tankstelle auf dem ehemaligen Gelände von Knorr-Bremse wurde von Albert Speer entworfen und steht unter Denkmalschutz.

Silke Kersting



**Blick von oben:** Aus der zur internationalen Gartenausstellung errichteten Seilbahn heraus wird klar - Berlin-Marzahn ist mehr als Platte.

Care/Sage/FOFONBER.COM



**Visualisierung:** Das Gelände in Marzahn soll auf Grundlage eines Entwurfs von David Chipperfield entwickelt werden.

Labogoh Investment GmbH/PRBC GmbH

ist und es immer schwieriger wird, an gewinnversprechende Grundstücke und Objekte zu kommen, will kaum jemand das Feld in der Hauptstadt vollständig räumen. Für langfristig orientierte Investoren gilt Berlin weiterhin als attraktiver Markt.

Doch es gibt Ausnahmen. „Wir halten uns von Berlin sukzessive fern“, sagt Andre Schmöller von Domicil Real Estate. „Klare Regeln sind gut, aber die Berliner Wohnungspolitik ist eher von Unwägbarkeiten geprägt. Keiner kann wirklich einschätzen, wie es weitergeht.“

„Die Stadt will keine Investoren“, beschwert sich Einar Skjerven von der Skerjven Group. Berlin habe sich nur halbherzig um die IAA beworben und jetzt die Fashion Week verprellt. „Kreativ ist die Berliner Politik vor allem im Vergraulen von Kapital.“

Dennoch bleibt die Mehrheit der Investoren, hat allerdings ihr Investitionsverhalten geändert. „Weil bei Neuvermietung nur eine Miete nach Mietendeckeltabelle gefordert werden darf, bleibt die bislang eher übliche Renovierung oder gar Modernisierung häufig aus“, berichtet Rechtsanwalt Bottermann.

„Das wird man in wenigen Jahren im Stadtbild sehen“, warnt der Berliner Immobilieninvestor Jakob Mähren. Akelius, ein Anbieter von 14.000 Mietwohnungen in Berlin, hat angekündigt, Modernisierungsinvestitionen in den kommenden fünf Jahren um 500 Millionen Euro zurückzufahren. Instandhaltungsmaßnahmen wie eine Dachreparatur würden gemacht. „Energetische Modernisierungen, Verschönerungen der Fassaden, Innenhöfe oder Treppentürme können wir unter diesen Voraussetzungen nicht mehr realisieren.“

Damit nicht genug. „Der Mietendeckel sorgt dafür, dass sich Investoren zunehmend vom Mietgeschäft verabschieden und Wohnungen verkaufen“, sagt Mähren. Eine leere Wohnung werde nicht neu vermietet.

„Wir beobachten einen Trend, der so ziemlich das Gegenteil von dem bewirkt, was vom Berliner Senat mit dem Mietendeckel propagiert wurde“, sagt Achim Amann von Black Label Immobilien. Der Markt für Mieter verenge sich weiter. Auch weil „Menschen, die heute in einem sanierten Altbau in feinsten Charlottenburger Lage acht Euro pro Quadratmeter zahlen“, nie wieder ausziehen werden, heißt es. „Das Gesetz lässt kleine Lage- und Ausstattungskorrekturen zu“, beschreibt Rechtsanwalt Bottermann die Lage. „Aber grundsätzlich kann es mit dem Mietendeckel preiswerter sein, in einem schicken Altbau zu wohnen als in einem Haus, das vor 30 Jahren gebaut wurde.“

Es brauche mehr preisgebundenen Wohnraum, mit Mieten zwischen fünf und sieben Euro pro Quadratmeter, meint Akelius-Europachef Jordan Milewicz. Aber das sei Sache von Stadt und Land. Warum eigentlich, fragt er, „soll es in einer Stadt nicht preisgebundenen und topsanierten Wohnraum gleichzeitig geben?“ Die gestiegenen Preise sind ein Grund, warum vor allem Familien raus aus der City an die Peripherie oder ganz nach Brandenburg ausweichen. „Der neue Szenebezirk von Berlin heißt Brandenburg“, witzelt Mähren.

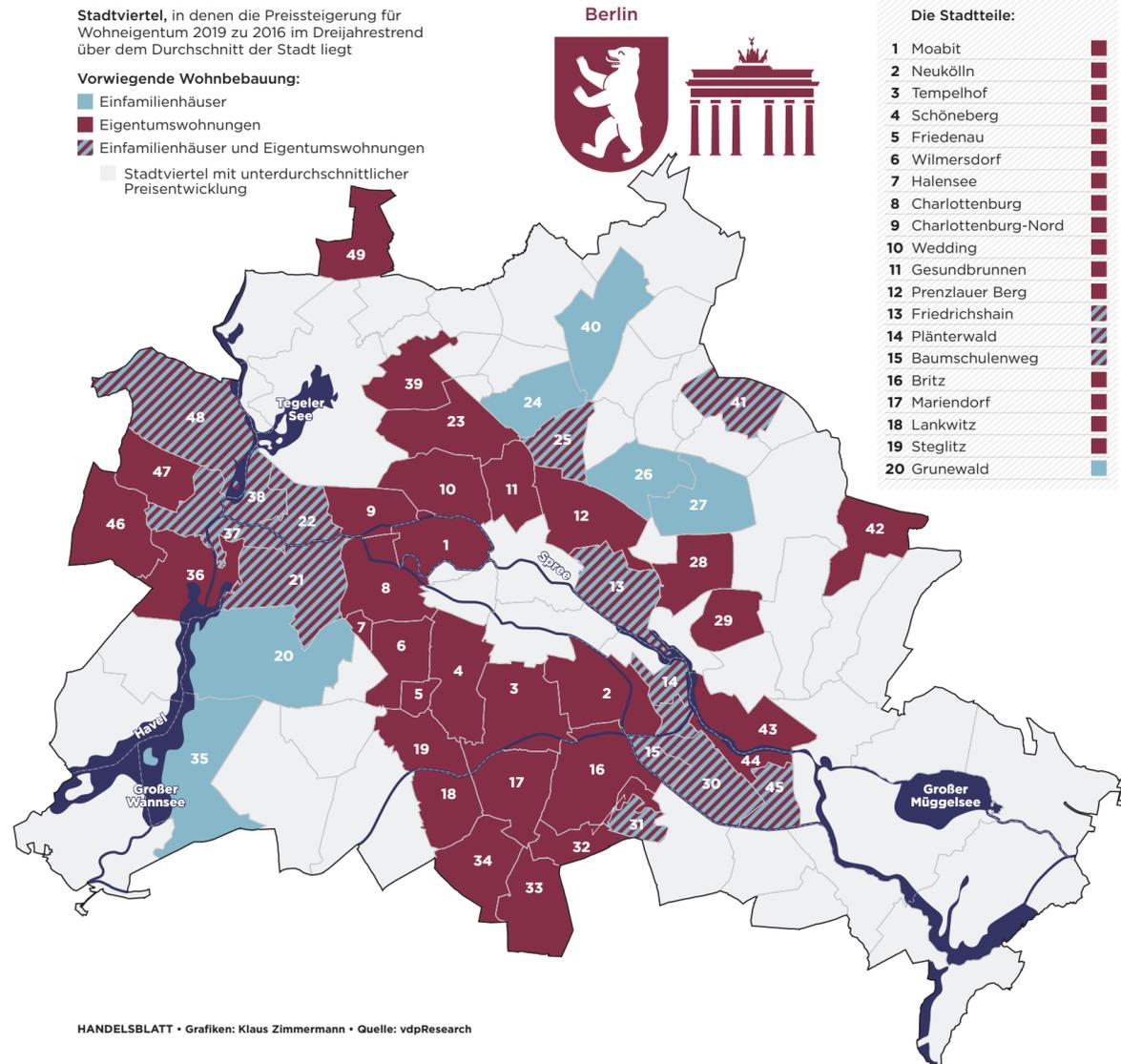
„Wenn die Infrastruktur passt, sind Menschen bereit, bis zu eine Stunde zum Arbeitsplatz zu pendeln“, sagt Bonava-Regionsleiter Kallies. „Voraussetzung für die meisten: ein Bahnanschluss.“ Das gilt auch für Marzahn.

**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**

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



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



**Wohnhäuser in Berlin-Kreuzberg:** Der beschlossene Mietendeckel verändert die Situation auf dem Immobilienmarkt.

dpa



**Wohnblocks in Berlin in der Nahaufnahme:** Attraktive Geheimtipps für Investoren und Käufer gibt es in der Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland kaum noch.

dpa

**Die Stadtteile:**

1 Moabit	21 Westend
2 Neukölln	22 Siemensstadt
3 Tempelhof	23 Reinickendorf
4 Schönberg	24 Niederschönhausen
5 Friedenau	25 Pankow
6 Wilmersdorf	26 Weißensee
7 Halensee	27 Alt-Hohenschönhausen
8 Charlottenburg	28 Lichtenberg
9 Charlottenburg-Nord	29 Friedrichsfelde
10 Wedding	30 Johannisthal
11 Gesundbrunnen	31 Gropiusstadt
12 Prenzlauer Berg	32 Buckow
13 Friedrichshain	33 Lichtenrade
14 Plänterwald	34 Marienfelde
15 Baumschulenweg	35 Nikolassee
16 Britz	36 Wilhelmstadt
17 Mariendorf	37 Spandau
18 Lankwitz	38 Haselhorst
19 Steglitz	39 Wittenau
20 Grunewald	40 Französisch Buchholz
	41 Wartenberg
	42 Hellersdorf
	43 Oberschöneweide
	44 Niederschöneweide
	45 Adlershof
	46 Staaken
	47 Falkenhagener Feld
	48 Hakenfelde
	49 Frohnau



**Düsseldorfer Medienhafen:** Anleger schätzen die Stabilität des Wohnungsmarkts.

Düsseldorf

# Rheinische Kauflust

In der NRW-Metropole sind die Preise für Wohnungen deutlich gestiegen, nicht aber die Mieten. Investoren stört das wenig.



**„Mühlenquartier“ in Benrath:** Auf einem ehemaligen Industrieareal entstehen im Düsseldorfer Süden gut 360 Mietwohnungen.

Anne Wiktorin Düsseldorf

Hinter Düsseldorfs Planungsdezernentin Cornelia Zuschke liegen turbulente Wochen. Im Corona-Lockdown mussten die Abläufe in den städtischen Bau- und Stadtplanungsbehörden verändert, neue Kommunikationswege aufgesetzt, die Arbeit im Homeoffice organisiert werden. „Wir haben einiges gelernt“, sagt die Architektin, die 2016 zur Beigeordneten für Planen, Bauen, Mobilität und Grundstückswesen in der NRW-Landeshauptstadt gewählt wurde. Vor allem ließen sich viele ritualisierte Abläufe effizienter gestalten - von der individuellen Terminvergabe bis hin zu Videokonferenzen. „Aktuell testen wir sogar, wie sich die Bürgerbeteiligung bei großen Entwicklungsvorhaben digital organisieren lässt“, berichtet Zuschke.

Die Zahl der Bauanträge sei dabei in den zurückliegenden Monaten nicht zurückgegangen, beobachtet die Dezernentin, und auch bei den 30 Bauleitplanverfahren, die in Arbeit seien, herrsche „Business as usual“. „Bei dem ein oder anderen Projektentwickler spürt man Verunsicherung, doch die Investoren glauben an den Markt“, lautet daher ihr vorläufiges Fazit.

Christian Dillenberger, Regionalleiter NRW beim Immobilienberatungshaus Dr. Lübke & Kelber, kann das

bestätigen. Zu seinen Kunden zählen vor allem große Wohnungsinvestoren - und sie sind überzeugt vom Düsseldorfer Potenzial: „Manche Objekte könnten wir drei- oder viermal verkaufen“, berichtet Dillenberger.

Auch private Käufer lassen sich offenbar nicht von weiterhin steigenden Preisen für Häuser und Eigentumswohnungen abschrecken - selbst in Zeiten von Corona nicht. „Wir bemerken aktuell eher eine steigende Nachfrage sowohl von Kapitalanlegern wie Selbstnutzern - was auch uns überrascht“, sagt John Bothe, Gründer und Geschäftsführer des Düsseldorfer Immobilieninvestors Silberlake Real Estate. 2019 investierten Käufer nach einer Analyse des Düsseldorfer Maklerhauses Aengewelt 1,55 Milliarden Euro in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in der NRW-Landeshauptstadt. Ein neuer Rekord - und ein Plus von neun Prozent im Vergleich zum Jahr 2018.

Die Analyse des Düsseldorfer Wohnungsmarktes, die vdp Research auch in diesem Jahr exklusiv für das Handelsblatt erstellt hat, bestätigt den Befund. Mit einem Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen von 7,7 Prozent und einem Plus von Eigenheimen von 6,6 Prozent gehört Düsseldorf zu den deutschen Städten mit den höchsten Zuwächsen.

### Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
25 Hellerhof +6,9%	3 421
23 Garath +6,9%	3 477
7 Rath +6,9%	3 918
14 Lichtenbroich +6,8%	4 327
10 Eller +6,8%	4 094
<b>Durchschnitt</b> +6,6%	<b>4 100</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
4 Oberbilk +8,4%	3 251
25 Hellerhof +8,4%	2 663
3 Lierenfeld +8,4%	3 026
20 Itter +8,4%	2 974
21 Himmelgeist +8,4%	4 110
<b>Durchschnitt</b> +7,7%	<b>3 700</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
5 Friedrichstadt +2,7%	12,10
1 Düsseldorf +2,4%	12,20
2 Flingern Süd +2,3%	11,70
12 Flehe +2,3%	11,60
4 Oberbilk +2,3%	11,10
<b>Durchschnitt</b> +2,3%	<b>11,90</b>

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

Christian Dillenberger wundert das nicht. „Vermögende Kunden nutzen das Immobilieninvestment zum Kapitalerhalt“, berichtet der Berater. Die Rendite spiele dabei nur eine Nebenrolle.

### Renditen sinken

Das erklärt, warum es die Käufer offenbar nicht stört, dass die Mieten bei Weitem nicht in dem Maße steigen wie die Kaufpreise. Laut vdp-Research-Erhebung lag das durchschnittliche Plus der Mieten bei gerade einmal 2,3 Prozent. In keiner anderen der sieben untersuchten deutschen Metropolen ist der Abstand zwischen dem Anstieg der Wohnungspreise und -mieten damit größer als in der NRW-Landeshauptstadt. Das bedeutet: Das Verhältnis zwischen Investment und Ertrag verschlechtert sich, die Rendite schmilzt immer weiter. „In Düsseldorf können Käufer aktuell froh sein, wenn bei der Rendite eine Drei vor dem Komma steht“, sagt Dr. Lübke & Kelber-Experte Christian Dillenberger und ergänzt: „Weil viele von ihnen allerdings für geparktes Kapital bei der Bank 0,5 Prozent Negativzinsen zahlen müssten, rechnet sich das Investment für sie trotzdem.“

Immobilienökonom Steffen Metzner, Researchleiter bei Empira Asset Management, hält die Differenz zwischen Preis- und Mietanstieg nicht für

### Trendviertel

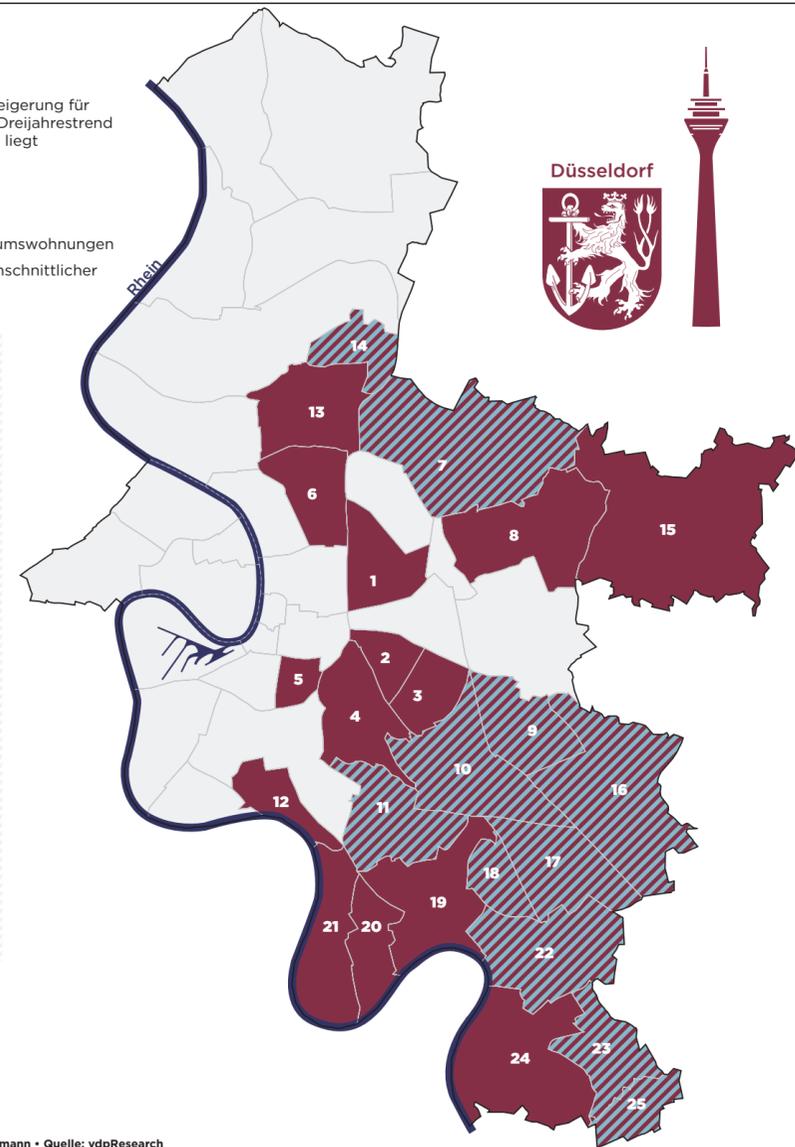
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

#### Vorwiegende Wohnbebauung:

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

#### Die Stadtteile:

- 1 Düsseldorf
- 2 Flingern Süd
- 3 Lierenfeld
- 4 Oberbilk
- 5 Friedrichstadt
- 6 Derendorf
- 7 Rath
- 8 Ludenberg
- 9 Vennhausen
- 10 Eller
- 11 Wersten
- 12 Flehe
- 13 Unterrath
- 14 Lichtenbroich
- 15 Hubbelbrath
- 16 Unterbach
- 17 Hassels
- 18 Reisholz
- 19 Holthausen
- 20 Itter
- 21 Himmelgeist
- 22 Benrath
- 23 Garath
- 24 Urdenbach
- 25 Hellerhof



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

ren Einkommen in den Blick: „Wir würden gern bei zukünftigen Projekten nicht mehr nur sozial geförderte und preisgedämpfte Mietwohnungen integrieren, sondern auch entsprechendes Wohneigentum“, sagt sie. Jungen Familien mit kleinen und mittleren Einkommen will die Stadt so ermöglichen, eine eigene Wohnung oder das eigene Haus zu erwerben. Die Quadratmeterpreise sollen nach Vorlage einer Evaluierung des Düsseldorfer „Handlungskonzepts Wohnen“ 3400 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen.

„Die Wohnungswirtschaft findet diesen Gedanken nicht schlecht“, hat Zuschke in Gesprächen erfahren. Denn auch Mietwohnungsinvestoren wissen, dass Haus- und Wohnungseigentümer städtische Quartiere dauerhaft stabilisieren. „Ich halte das daher für eine gute Idee“, bestätigt Christian Dillenberger den Eindruck der Dezernentin. Aktuell schreibt die Stadt bei größeren privaten Wohnprojekten eine Quote von 40 Prozent im geförderten und preisgedämpften Segment vor. „Davon könnten wir uns fünf bis zehn Prozent als Eigentumsmaßnahmen vorstellen“, beschreibt Zuschke die Größenordnung.

### Warten auf Großprojekte

Beim Projekt „Paulsmühle“ im Stadtteil Benrath spielt diese Idee noch keine Rolle. Die 364 neuen Wohnungen auf dem ehemaligen Industrieareal zwischen Tellerling- und Paulsmühlensstraße wird Investor Vivawest ausschließlich vermieten - für etwa 12,50 Euro pro Quadratmeter. Wer eine der etwa 90 öffentlich geförderten oder preisgedämpften Wohnungen mieten kann, zahlt sieben Euro beziehungsweise etwa 10 Euro pro Quadratmeter.

Auf einem ähnlichen Niveau dürften künftig auch die Mieten in den beiden größten Bauprojekten der Stadt, dem „Grand Central“ in der Nähe des Hauptbahnhofs und dem „Glasmacherviertel“ in Gerresheim liegen. Zusammen genommen sollen in den beiden Projekten mehr als 3000 Wohnungen entstehen. Doch die Vorhaben sind ins Stocken geraten.

Das ehemalige Industrieareal nahe der Heyestraße im Osten der Stadt sollte längst mit bebaut sein, doch wechselte die Brachfläche in den vergangenen Jahren mehrfach den Eigentümer. Jeder brachte neue Ideen mit, realisiert wurde bislang keine. „Wir unterstützen und begleiten die Planungen, wo wir können“, verspricht die oberste Stadtplanerin.

Auch beim Projekt „Grand Central“ geht es nach einem Teilverkauf nur schleppend voran. Ursprünglich hätten auf dem ehemaligen Postgelände bereits in diesem Jahr die ersten Umzugswagen vorfahren sollen. Doch nachdem Ende vergangenen Jahres die CG Gruppe - inzwischen umbenannt in Consus Real Estate - als Partner den Großteil der Fläche übernahm und Planungsänderungen bei der Landeshauptstadt Düsseldorf anmeldete, ist das Projekt im Überarbeitungsmodus. „Wir sind mit den Entwicklern in Kontakt“, sagt Zuschke und hofft, dass es am Hauptbahnhof bald weitergeht. Teileigentümer Catala zeigt sich optimistisch: „Wir bemühen uns zusammen mit der Landeshauptstadt, für unseren Teil einen vorgezogenen Baustart zu ermöglichen“, sagt Klaus Franken, Chef von Catala Project Management in Düsseldorf. Dies betrafte insbesondere die knapp 150 Sozialwohnungen und die 100 Wohnungen mit gedeckelten Mieten. Auch Consus gibt sich zuversichtlich und teilt mit: „Der Baubeginn ist für 2021 geplant.“



**Projekt „Grand Central“ am Hauptbahnhof:** Der Baubeginn für 1000 Wohnungen verzögert sich.

Stadt Düsseldorf



**Freiburg:** Die Stadt gilt als hochattraktiver Wohnort. Das Elsass liegt nahe, es gibt viele Freizeitangebote.



**Oberbürgermeister Martin Horn:** Er will endlich bezahlbaren Wohnraum schaffen.

**Freiburg**

# Wohnraum ist Mangelware

Die Wohnungsnot in der boomenden Schwarzwald-Metropole ist groß. Mieten und Preise schossen bislang unaufhaltsam in die Höhe. Oberbürgermeister Martin Horn will das nun ändern und Wohnen erschwinglicher machen.

Martin Buchenau Freiburg

Die südbadische Studentenstadt Freiburg war schon immer für Überraschungen gut. Politisch betrachtet war es zuletzt diese: Da verlor der erste grüne Langzeit-Oberbürgermeister Dieter Salomon vor zwei Jahren die Wahl gegen einen, wie viele sagten, „parteilosen Nobody“. Der heißt Martin Horn, war zuvor Europa- und Entwicklungskoordinator im Hauptamt der Stadt Sindelfingen und punktete auch mit seinem Megathema: bezahlbares Wohnen.

Bis 2026 hat er nun Zeit, als neuer Oberbürgermeister der Stadt zu liefern. Über die stadteigene Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) setzt er den Hebel an. Bislang baute die Freiburger Stadtbau pro Jahr 150 Wohnungen. In den nächsten zehn Jahren sollen es im Durchschnitt 250 Wohnungen werden. Konkret soll die FSB zum Doppelhaushalt 2021/22 eine Kapitaleinlage von fünf Millionen Euro erhalten. Hinzu kommt für das Haushaltsjahr 2022 eine Grundstückstransferung im Wert von 16,7 Millionen Euro. Darüber hinausgehende Finanzierungsoptionen sowie die Stellung von Bürgschaften sollen im kommenden Jahr überprüft werden. Gerade hat Horn diese Planung im Gemeinderat durchgeboxt.

Sollte der Oberbürgermeister mit seinem Vorhaben erfolgreich sein, wird das den Markt verändern. „Wir werden für bezahlbare Mieten sorgen“, sagt er dem Handelsblatt. „Wir konzentrieren uns auf den Mietwohnungsbau für die untere Hälfte in der Einkommenspyramide der Bevölkerung mit dem Ziel, dass diese Haushalte Wohnraum finden und nicht mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Miete zahlen müssen“, erläutert er sein Konzept. Horn will, dass Krankenschwestern und -pfleger, Friseurinnen und Friseure oder etwa Straßenbahnfahrerinnen und -fahrer auch in den kommenden zehn Jahren noch innerhalb der Stadtgrenzen wohnen können. Die Erstellung von Eigentumswohnungen im höheren Umfang sei dagegen Aufgabe der privaten Wohnungswirtschaft.

**Bezahlbarer Wohnraum soll geschaffen werden**

Das Referat für bezahlbares Wohnen, das Horn eingerichtet hat, ist ihm direkt unterstellt. Juristin Sabina Recker, die zuvor für die Stadt das Großprojekt neues Stadion für den SC Freiburg umgesetzt hat, leitet es. Auch ihre Vorstellungen sind ganz konkret: „Ziel ist es, Flächen für den Wohnungsbau anzukaufen - wie in Ulm schon seit Langem - und zukünftig in Erbpacht zu vergeben, um bei dem engen Freiburger Markt

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
4 Oberau +6,4%	5 023
19 Zähringen +6,4%	5 430
3 Neuburg +6,4%	6 054
11 Waldsee +6,4%	5 701
10 Herdern Süd +6,4%	6 446
<b>Durchschnitt +6,5%</b>	<b>4 500</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
17 Mundenhof +5,4%	4 546
14 St. Georgen Süd +5,4%	4 546
16 Rieselfeld +5,4%	4 546
15 St. Georgen Nord +5,4%	4 542
18 Alt Betzenhausen +5,3%	4 038
<b>Durchschnitt +5,0%</b>	<b>4 600</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
2 Altstadt Ring +4,3%	15,00
12 Littenweiler +3,9%	13,20
17 Mundenhof +3,8%	13,30
14 St. Georgen Süd +3,8%	13,30
16 Rieselfeld +3,8%	13,30
<b>Durchschnitt +3,7%</b>	<b>13,10</b>

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

Grundstücksspekulationen entgegenzuwirken.“

Den Bedenken der Immobilienwirtschaft hält sie entgegen: „Ein Monopol der Stadtbau ist nicht zu befürchten. Städtische Flächen gehen auf Grundlage von Vermarktungskonzepten selbstverständlich auch an Private.“ Mit Zähringen Nord oder zum Beispiel Hinter den Gärten in Tiengen gebe es zudem auch Bauflächen, die nicht in städtischer Hand lägen.

Freiburg braucht viel mehr Wohnraum, als ein städtisches Wohnungsunternehmen schaffen kann. Die Breisgau-Metropole wächst. Seit der Jahrtausendwende ist die Einwohnerzahl um über 15 Prozent gestiegen. Schon heute hat sie 239.000 Einwohner, wird laut Prognosen bald die Marke von 250.000 übersteigen. Gebiete wie „Gutleutmatte“ am Eingang Haslachs sind mit über 500 Wohnungen bereits fertiggestellt. Auch die Bebauung auf dem Gelände des alten Güterbahnhofs hat der Markt wie ein Schwamm aufgesogen. Der Bedarf ist weiterhin groß.

Freiburg ist beliebt wie sonst nur namhafte Großstädte wie etwa München oder Hamburg. „Der Schwarzwald mit seinen Freizeitangeboten, die Nähe zum Elsass, die Universität mit ihren 30.000 Studenten: Freiburg braucht pro Jahr 1500 Wohnun-

gen“, schildert Raoul Röder, Geschäftsführer der Sprenger & Röder Immobilien GmbH die aktuelle Lage.

Da soll das größte Neubauprojekt in der Geschichte der Stadt endlich Luft verschaffen. Den Bürgerentscheid für den Bau des neuen Stadtteils Dietenbach hat Oberbürgermeister Horn gewonnen: 66 Prozent der Freiburger stimmten für den neuen Stadtteil im Freiburger Westen. Dort sollen ab dem Jahr 2025 knapp 7000 „vor allem bezahlbare Wohnungen“ - wie die Stadt offiziell mitteilt - für über 15.000 Menschen entstehen. Auf dem heutigen Ackerland ist ein klimaneutraler und bunter Stadtteil geplant, mit kurzen Wegen, Freiflächen, Schulen, Sportangeboten, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Planungen laufen auf Hochtouren. Das Bauvolumen des Projekts beträgt 850 Millionen Euro. Die Stadt selbst will in der Dekade rund 100 Millionen Euro investieren. Die örtliche Sparkasse kauft die Flächen von fast 400 Eigentümern an.

Der Oberbürgermeister wird sich am Gelingen dieses Neubauprojekts messen lassen müssen. Die Hälfte der Wohnungen soll in gefördertem Wohnraum entstehen. Ob das tatsächlich möglich ist, bezweifeln viele in der privaten Immobilienwirtschaft. „Den angestrebten Anteil von 50 Prozent sozial geförderter Wohnungen im Neubaubereich Dietenbach halte ich für nicht erreichbar“, urteilt etwa Immobilienspezialist Röder.

„Die 50-Prozent-Quote für geförderten Wohnraum ist erreichbar“, hält Referatschefin Recker dagegen. „Es bilden sich sogar privatwirtschaftliche Bauträger in der Rechtsform einer GmbH, die zum Ziel haben, Grundstücke im Bestand zu halten und vorrangig geförderten und preiswerten Wohnraum zu erstellen. Das ist wirtschaftlich möglich.“

**Noch sind die Folgen von Corona nicht spürbar**

Mit dem Dietenbach-Projekt geht in der privaten Wohnungswirtschaft die bange Frage um: Welche Rolle will und kann die Freiburger Stadtbau als Marktteilnehmer auf dem Immobilienmarkt spielen?

Matthias Müller, Leiter des Projekts Freiburger Stadtbau 2030 hat da eine klare Antwort: „Die FSB wird auf dem Markt ein stärkeres Gewicht bekommen. Die Entwicklung in den vergangenen 20 Jahren hat die Probleme nicht gelöst, sondern verschärft. So konnte und durfte es nicht weitergehen.“

Wie angespannt der Immobilienmarkt ist, zeigt auch der jüngste Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses, in den alle notariell beglaubigten Eigentümerwechsel eingehen: Die aktuellen Zahlen belegen, dass Freiburg ein attraktives Pflaster in Deutschland bleibt.

„Eine Marktberuhigung ist nicht in Sicht“, resümiert auch Finanzbürgermeister Stefan Breiter. Immer weniger Immobilien wechseln die Besitzer - dafür aber zu steigenden Preisen. 2267 Kaufverträge, 171 weniger als im Jahr zuvor, hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2019 registriert, bereits 21 Prozent kostete mehr als 7000 Euro pro Quadratmeter. Bei gebrauchten Wohnungen wurden durchschnittlich 4000 Euro je Quadratmeter erzielt.

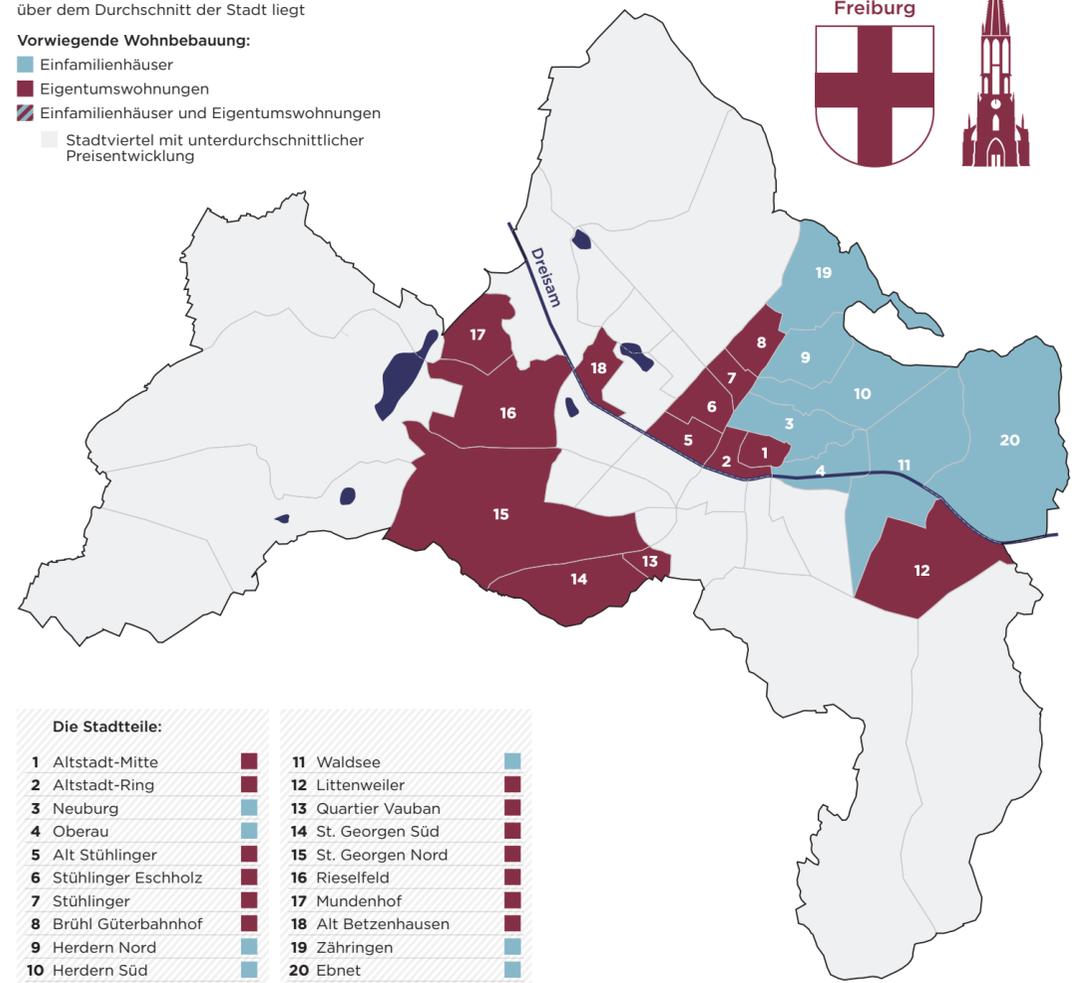
Nur 15 Villen wechselten im vergangenen Jahr den Besitzer. Die „durchschnittliche“ Villa hatte 225 Quadratmeter Wohnfläche, ein 950 Quadratmeter großes Grundstück und kostete 1,4 Millionen Euro. Auch 189 Ein- und Zweifamilien- und 86

**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**

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



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



**Freiburg-Dietenbach:** Ab 2025 sollen dort knapp 7000 erschwingliche Wohnungen entstehen.

Mehrfamilienhäuser wurden verkauft. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter im Erstverkauf ist noch einmal um über 200 Euro auf 5549 Euro geklettert.

Unter den 259 veräußerten Neubauwohnungen waren 25 Wohnungen für Studierende im Volleigentum. Bei studentischen Eigentumswohnungen lagen sie bei rund 7000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, was einem Preis von über 200.000 Euro für ein Einzimmerapartment mit 30 Quadratmetern entspricht. Gut situierte Studenten-Eltern greifen zunehmend tiefer in die Tasche. Denn 2018 lag der Preis für derartige Immobilien noch bei 5000 Euro.

Privates Bauland in Freiburg und Umgebung wird immer teurer. 32 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden laut Gutachterausschuss gehandelt, davon 22 allein in Tiengen. Durchschnittlicher Kaufpreis: 735 Euro pro Quadratmeter. Immobilienexperte Röder stellt noch keine dämpfende Wirkung der Coronakrise auf die Preisentwicklung fest. Freiburg liege nicht unter einer Glasglocke, aber Auswirkungen von Corona seien bei der ungebrochen starken Nachfrage frühstens in einem halben Jahr zu erwarten. „Dafür ist der Markt prinzipiell zu träge und die Krise noch zu jung.“

Entlastung auf dem Wohnungsmarkt könnte es mittelfristig neben Dietenbach auch noch rund um das neue Stadion des SC Freiburg geben. Doch Gewerbeflächen müssten zunächst in Mischflächen, in denen auch Wohnungsbau möglich ist, umgewidmet werden.

Oberbürgermeister Horn hat ambitionierte Ziele für seine Stadt. Allerdings könnten ihm die Finanzen ein Strich durch die Rechnung machen. Denn wie überall reißen die Folgen von Corona auch in Freiburg ein Loch in den Etat - von fast 40 Millionen Euro. Insgesamt werden nach den Schätzungen der Stadtverwaltung von Ende Mai bis zum Ende des Jahres fast 80 Millionen Euro im Haushalt der Stadt fehlen. Die Klammen Kassen sollen aber die Wohnbauprojekte nicht beeinträchtigen - das zumindest versichert Oberbürgermeister Horn.



**Wertgelände in Kiel:** Die beliebte Wohnstadt punktet mit Wassernähe und Lebensqualität.

© metropol IMAGES / Alamy/Elender

# Kiel Zwei Seiten einer Förde

West- oder Ostufer? Das ist die große Frage in Deutschlands nördlichster Landeshauptstadt. Attraktiv sind beide.



**Kieler Förde:** Hoher Freizeitwert.

unplash

Christoph Kapalschinski Hamburg

Die Skyline von Kiel, so heißt es, ändert sich mit den Kreuzfahrtschiffen in der Förde. Die schwimmenden Hotels überragen häufig die Häuser. Im Kontrast dazu sind die besseren Lagen in der Landeshauptstadt stabil: Beliebt sind die Grundstücke in Wassernähe - nicht nur in der eigentlichen Stadt, sondern auch in den Gemeinden an der Förde.

Kiel ist eine beliebte Wohnstadt. Seit zwei Jahrzehnten steigt die Einwohnerzahl auf aktuell knapp 250.000. Die nördlichste deutsche Landeshauptstadt profitiert von mehreren Faktoren: Die Christian-Albrechts-Universität lockt Studenten und Professoren, die Lebensqualität am Meer sorgt für einen hohen Freizeitwert. Viele Uniabsolventen bleiben daher nach dem Studium in der Stadt - und nehmen teilweise sogar den einstündigen Pendelweg bis nach Hamburg in Kauf. Andererseits ist die wirtschaftliche Dynamik beschränkt, sodass der Immobilienmarkt eher regional bleibt - bei hoher Nachfrage.

Wichtigste Überlegung beim Immobilienkauf: Welche Seite der Förde? Am Westufer sind traditionell die besseren Lagen. Einst hatte das mit dem Wind zu tun: Meist wehten die Abgase von Kriegsmarine und Werftindustrie weg zum Ostufer. Inzwi-

schon gibt es solche Emissionen kaum noch. Die Ostseite kann nun damit auftrumpfen, dass hier abends die Sonne aufs Ufer scheint, während das Westufer schon im Schatten liegt. Entsprechend gewinnt das Ufer an Beliebtheit, nicht nur auf Kieler Stadtgebiet, sondern auch in den nördlichen Nachbargemeinden Heikendorf und Laboe.

In den vergangenen Jahren hat Kiel zudem auch in der am Ende der Förde gelegenen Stadtmitte das früher wegen Industrie und Marine wenig zugängliche Ufer zurückgewonnen - selbst im weniger schicken Stadtteil Gaarden, der als alter Arbeiterstadtteil planerisch ganz auf die Werft ausgerichtet war.

### Problem Verkehrsstau

Allerdings ist der Verkehr ein großes Thema. Zuzügler sollten daher darauf achten, auf welcher Seite der Förde ihre Arbeitsstelle liegt, um sich den Weg über die stauanfällige Verbindungsstraße zu ersparen. Auch die Nähe zur Busanbindung kann positiv sein; wobei der Bus zu Stoßzeiten ebenso im Stau steht wie das Auto.

Die hohe Nachfrage verändert langsam den Charakter der Stadtgebiete. Hubert Marschke, Geschäftsführer von Engel & Völkers in Kiel, sieht leichte Verschiebungen unter den Stadtvierteln. Der nördliche Vor-

### Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt  
Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser		Preis in €/m <sup>2</sup>
9 Ellerbek	+6,0 %	2.056
15 Schilksee	+5,9 %	2.734
<b>Durchschnitt</b>	<b>+6,0 %</b>	<b>2.400</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen		Preis in €/m <sup>2</sup>
5 Gaarden-Ost	+6,7 %	1.855
9 Ellerbek	+6,6 %	1.918
13 Mettenhof	+6,5 %	2.032
7 Hasseldieksdamm	+6,5 %	2.050
10 Elmschenhagen	+6,4 %	2.145
<b>Durchschnitt</b>	<b>+6,0 %</b>	<b>2.700</b>

Monatsmiete für Wohnungen		Preis in €/m <sup>2</sup>
4 Düsternbrook	+4,6 %	10,10
1 Brunswik	+4,6 %	10,10
3 Blücherplatz	+4,6 %	10,10
2 Ravensberg	+4,5 %	9,50
6 Südfriedhof	+4,4 %	8,90
<b>Durchschnitt</b>	<b>+4,3 %</b>	<b>8,50</b>

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

HANDELSBLATT

Quelle: vdpResearch

ort Wik beispielsweise erfahre derzeit eine Aufwertung etwa mit angesagter Gastronomie. „In Wik sehen wir fast so etwas wie Gentrifizierung“, sagt er. Auch der ehemalige Arbeiterort Gaarden verzeichne steigende Preise und könne als Geldanlage einen Blick wert sein. „Gaarden bleibt ein sozialer Brennpunkt. Doch selbst dort steigen die Preise. Der Stadtteil lohnt sich für Anleger durchaus“, meint Marschke. Die Preise in Gaarden-Ost sind besonders niedrig, wie auch die Auswertung von vdp Research für das Handelsblatt zeigt.

Bernd Hollstein vom Kieler Immobilienunternehmen Schütt rät jedoch zur Vorsicht. Zu ungewiss sei die weitere Entwicklung von Gaarden. Die meisten Käufer erwerben dort daher Wohnimmobilien als Zinshaus: Die Kaufpreise sind niedriger als in den sogenannten besseren Lagen, die Mieten dank kleinerer Grundrisse aber auf einem ähnlichen Niveau, rechnet Carsten Stöben vor. Der Immobilienmakler führt in vierter Generation den Kieler Traditionsbetrieb Otto Stöben und blickt auf 45 Jahre Tätigkeit in der Branche zurück.

### Ständige Nachfrage

Über die Zeit sieht er die Stadt als langfristigen Gewinner des Strukturwandels. Die Zeiten der Abwanderung nach Wertfenkrise und Verkleinerung des Marinestützpunkts sind längst vorbei. Die Lage am Meer ziehe Menschen an: „Kiel ist mittelständisch geprägt. Wir sind nicht mehr von einem Großbetrieb anhängig.“

Am Immobilienmarkt Sorge zudem die Universität für eine ständige Nachfrage an kleineren Wohnungen. Apartments taugen daher auch als Geldanlage. „Das Angebot ist schwach, die Nachfrage gut. Das bedeutet, Kiel ist in allen Lagen relativ teuer“, beobachtet er im Vergleich mit anderen mittelgroßen norddeutschen Städten. Vor allem Wohnungen in der Preislage zwischen 100.000 und 200.000 Euro seien schnell verkauft.

„Wir glauben an den Standort Kiel“, sagt auch Timo Holland vom Immobilienunternehmen Wertgrund. Die Stadt sei langfristig attraktiv - vor allem im Bereich zwischen Universität und City. Die Kehrseite des Zugangs: Grundstücke bleiben knapp. Die Politik setzt eher auf Nachverdichtung als auf die Vernichtung von Grünflächen. Daher sind Baugrundstücke nicht lange am Markt. Eine detaillierte Übersicht über mögliche Bauflächen zur Nachverdichtung hat die Landeshauptstadt schon vor einigen Jahren herausgegeben.

Auf einigen innerstädtischen Gebieten entstehen so derzeit neue Projekte. Die Stadt bemüht sich dabei verstärkt um gemischte Quartiere. Ein Beispiel ist das große innerstädtische Bauprojekt Marthas Insel: Die Stadt kaufte dem Investor 100 Sozialwohnungen ab, damit an den Bahnschienen nicht nur Luxuswohnungen entstehen. Für Käufer sei das dennoch ein attraktives Gebiet, meint Experte Hollstein - vor allem wegen der zentrumsnahen Lage.

Auch am Ostufer, der Hörn, entsteht ein Projekt mit 440 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 120 Millionen Euro. Davon sollen die Hälfte Eigentumswohnungen sein. Attraktiv sind hier die Lage am Wasser und der neu geplante kleine Park. Das Vorhaben belebt eine alte Industriebrache neu - und könnte den Investoren als Modell für weitere Projekte dienen. Das gemischt genutzte Gebiet aus Wohnen und Gewerbe liegt fußläufig zum Bahnhof und setzt sich vom gewachsenen Gaarden ab.

### Trendviertel

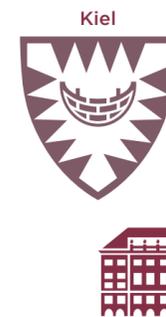
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

#### Vorwiegende Wohnbebauung:

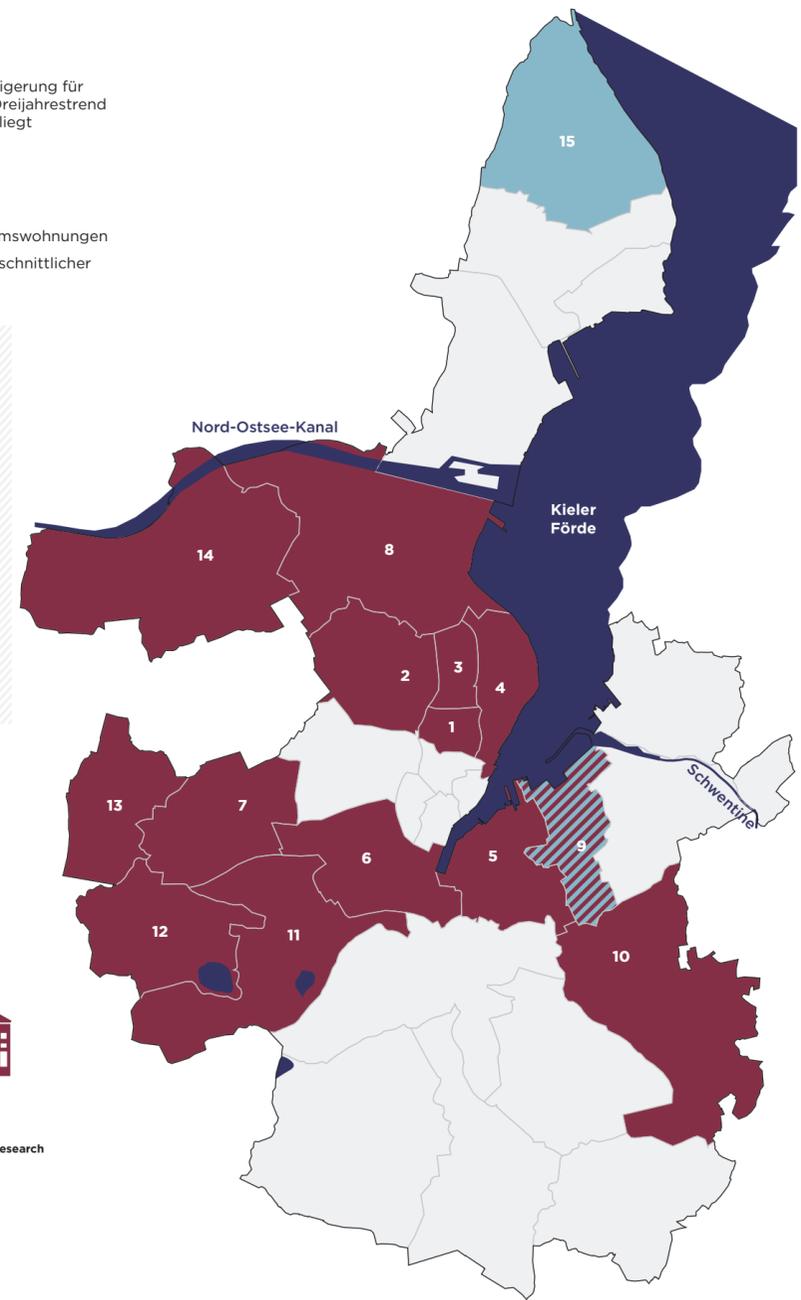
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

#### Die Stadtteile:

- 1 Brunswik
- 2 Ravensberg
- 3 Blücherplatz
- 4 Düsternbrook
- 5 Gaarden-Ost
- 6 Südfriedhof
- 7 Hasseldieksdamm
- 8 Wik
- 9 Ellerbek
- 10 Elmschenhagen
- 11 Haassee
- 12 Russee
- 13 Mettenhof
- 14 Suchsdorf
- 15 Schilksee



HANDELSBLATT  
Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



**Kieler Wohnprojekt „Marthas Insel“:** Attraktives Gebiet für Käufer.

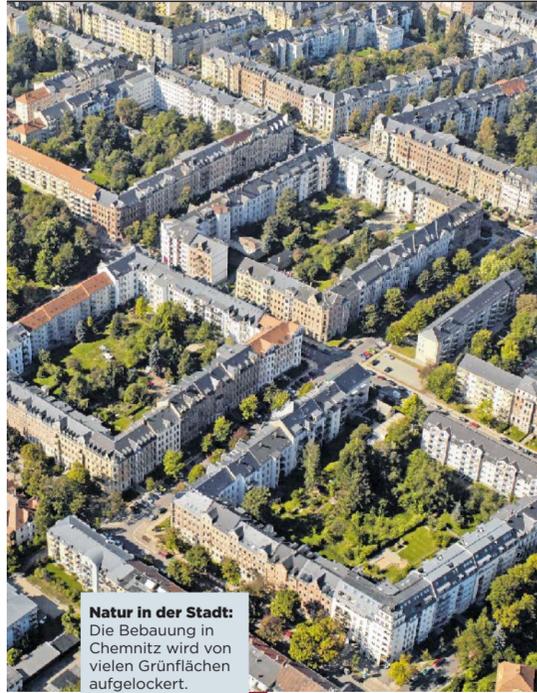
Visualisierung /Schnittger Architekten

Nachfrage“, sagt Hollstein vom Kieler Immobilienunternehmen Schütt. Stabil bleiben die bevorzugten Wohnlagen wie etwa Strände. Dazu kommen Pläne, die Eisenbahnverbindung von Kiel nach Schönberg weiter zu reaktivieren. Das könnte die Orte an der Strecke besser anbinden.

Die Coronakrise hat auf den Kieler Immobilienmarkt, wie in anderen Städten auch, nur geringen Einfluss. „Wir sehen eine stabile, hohe Nachfrage“, sagt Engel&Völkers-Experte Marschke. Die weiter verbreitete Möglichkeit zum Homeoffice könne der Stadt in der geografischen Randlage sogar helfen, meint er. Schon jetzt bleiben Kieler gern in ihrer Heimatstadt wohnen, wenn sie etwa im eine Zugstunde entfernten Hamburg arbeiten. Das könnte durch regelmäßige Tage im Homeoffice einfacher werden - zumal die Immobilienpreise in der Metropolregion Hamburg meist noch höher sind. „Kiel ist außerdem die einzige Stadt in Deutschland, zu deren Bahnhof man segeln kann“, beschreibt Marschke den maritimen Charme der Stadt.

„Es funktioniert wie ein eigener, moderner Stadtteil. Das macht es interessant“, sagt Experte Stöben.

Noch mehr Raum bieten die Vorstadtgemeinden: „Es werden in absehbarer Zeit am südlichen Stadtrand und in Laboe weitere Gebiete erschlossen. Da erwarten wir eine hohe



**Natur in der Stadt:** Die Bebauung in Chemnitz wird von vielen Grünflächen aufgelockert.



**Kaßberg:** Das Gründerzeitviertel zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in der westsächsischen Stadt.

Matthias Streit Chemnitz

Wer Lars Fassmann in der Künstlerkneipe Lokomov trifft, der erlebt Chemnitz, wie es sein könnte, und ist doch genau mitten in dem, wie es nun mal ist: Das Lokomov befindet sich am Sonnenberg, einem ehemaligen Arbeiterviertel östlich des Zentrums. Wohnblocks treffen auf alte Mehrfamilienhäuser, viel Grün trifft auf viel Leerstand. Die Stadt selbst betitelt das Viertel als Stadtteil mit „Entwicklungsrückstand“ und sozialen Brennpunkt.

Alles eine Frage der Perspektive, findet Fassmann. Der 43-jährige Softwareentwickler hat hier einige Mehrfamilienhäuser gekauft und saniert, die er nun vermietet. Der Trugschluss sei, dem Leerstand zu verfallen. „Hier wurde nie wirklich versucht, den Menschen etwas anzubieten, die Gebäude in eine Form zu bringen“, sagt er. Statt das Potenzial zu nutzen, habe die Stadt nur eines gekannt: den Abriss. Dem sind nicht zuletzt alte Gründerzeithäuser zum Opfer gefallen, bemängelt Fassmann, der im Herbst gern selbst zum Oberbürgermeister gewählt werden möchte.

2010 reichte es ihm. Er beschloss, die Häuser mit seinem Geld vor dem Ende zu bewahren. Das Haus, in dem sich das Lokomov befindet, ist eines davon. Um es herzurichten, nahmen er und seine Lebensgefährtin das, was da war und ins Konzept passte: Neben alten DDR-Polstermöbeln hat sogar ein Leuchter aus dem Palast der Republik seinen Weg ins Lokomov gefunden. Darüber befinden sich Ateliers für Künstler. Miete zahlen sie gerade so viel, wie sie übrig haben. Kurzum: ein hipper Szenetreff, wie er auch in Leipzig-Plagwitz stehen könnte, dem aktuellen Star unter Sachsens Immobilienstandorten.

Obwohl Chemnitz mit 246.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Sachsens ist, fristet sie meist nur ein Dasein im Schatten der beiden großen Schwestern Leipzig und Dresden. Wer unter Immobilieninvestoren nach Chemnitz fragt, erhält nur wenig Antworten. Doch langsam ändert sich das Bild.

Das spürt auch Investor Fassmann. 2013 habe er noch Mehrfamilienhäuser

für 20.000 Euro kaufen können, so wenig begehrt waren sie. Heute werden dafür 200.000 bis 300.000 Euro fällig. Wer so viel bezahlt, will auch Erträge sehen. „Ich würde aber nicht darauf spekulieren, dass die Immobilie in ein paar Jahren das Doppelte wert ist“, sagt Fassmann.

Um sich der Dimension gewahr zu werden, hilft ein Vergleich, auch wenn er hinkt: Für 300.000 Euro gibt es in Berlin keine Fünf-Zimmer-Wohnung mehr. In Chemnitz bekommen findige Käufer ein Fünf-Wohnungs-Haus. Tatsächlich sind die Preise in der westsächsischen Stadt die niedrigsten der 15 Standorte, die das Handelsblatt gemeinsam mit vdp Research in diesem Jahr untersucht. Im Durchschnitt kostet eine Eigentumswohnung 1.300 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: In Leipzig liegt der Quadratmeterpreis bei 2.400 Euro. Allerdings steigen die Preise auch in Chemnitz, um 4,9 Prozent ging es bei den Wohnungspreisen 2019 nach oben. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich um 5,3 Prozent auf 1.700 Euro pro Quadratmeter.

Die gefragtesten Lagen sind der Kaßberg und Schlosschemnitz. Bei Selbstnutzern lägen die Einfamilienhausviertel Adelsberg und Rabenstein im Trend, sagt Cathleen Gleim, Geschäftsführerin des Maklerhauses von Poll in Chemnitz. Die Studenten der Technischen Universität Chemnitz können sich über günstige Mieten freuen: Im Schnitt liegen sie bei nur 5,50 Euro pro Quadratmeter. Es sei sogar möglich, auch für drei Euro zu mieten, sagt Gleim.

Seit einigen Jahren geht es bergauf. „Einigen ist Dresden und Leipzig zu teuer geworden. Die schauen jetzt über den Tellerrand und sehen, was Chemnitz zu bieten hat“, sagt René Welz, Geschäftsführer von Engel & Völkers in Chemnitz. Auch Gleim von von Poll bestätigt das: „Vor fünf Jahren war es noch schwierig, einen Investor für ein altes Mehrfamilienhaus zu finden. Heute stellt das gar kein Problem mehr dar.“ Hier locken noch Bruttoanfangsrenditen von fünf bis sechs Prozent, sogar in fraglichen Lagen wie dem Kaßberg. Das Viertel ist geprägt von Bauten aus der Gründerzeit, die

Chemnitz

# Stadt der Postmoderne

Als drittgrößte Stadt Sachsens verschwindet Chemnitz oft unter dem Radar der Investoren. Doch das ändert sich allmählich.

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
7 Altendorf +5,6%	1.514
6 Rottluff +5,5%	1.622
5 Schönau +5,5%	1.624
8 Adelsberg +5,4%	2.053
2 Kaßberg +5,4%	1.674
<b>Durchschnitt +5,3%</b>	<b>1.700</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
8 Adelsberg +5,2%	1.523
11 Rabenstein +5,1%	1.370
10 Reichenbrand +5,1%	1.363
3 Schloßchemnitz +5,1%	1.253
9 Siegmars +5,1%	1.329
<b>Durchschnitt +4,9%</b>	<b>1.300</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
12 Röhrsdorf +2,3%	5,70
11 Rabenstein +2,3%	5,70
10 Reichenbrand +2,3%	5,70
9 Siegmars +2,3%	5,70
8 Adelsberg +2,3%	5,30
<b>Durchschnitt +2,1%</b>	<b>5,50</b>

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

Allein voneinander trennen. Wie wohlhabend die Gegend einst war, zeigen die kleinen Gärten, die selbst vor den Mehrfamilienhäusern noch bestehen. In vielen anderen Städten wurde auf diesen Luxus verzichtet und bis an den Straßenrand gebaut.

Chemnitz war einmal eine sehr reiche Stadt. Hier gibt es eine alte Werkzeugmachertradition. Im 19. Jahrhundert galt sie als Zentrum des Maschinenbaus, was der Stadt auch den Beinamen „sächsisches Manchester“ einbrachte. Später wurde Chemnitz Sitz der Auto Union und etablierte sich in der Fahrzeugindustrie. In der Weimarer Republik erreichte die Stadt ihre Blütezeit mit 360.000 Einwohnern.

In der NS-Zeit wurde die Industrie in die Rüstungsproduktion eingespannt und somit zum Ziel der Alliierten. Das Stadtzentrum wurde weitgehend zerstört. Von der DDR-Regierung wurde Chemnitz dann zur sowjetischen Musterstadt auserkoren: Ein Ort, der nichts mit dem Philosophen und Ökonomen Karl Marx zu tun hatte, bekam plötzlich seinen Namen - und eine übergroße Marx-Büste verpasst. Einnehmende Magistralen wie die Straße der Nationen prägen das Stadtbild ebenso wie Solitäre des sowjetischen Klassizismus, allen voran das ehemalige Kongresshotel.

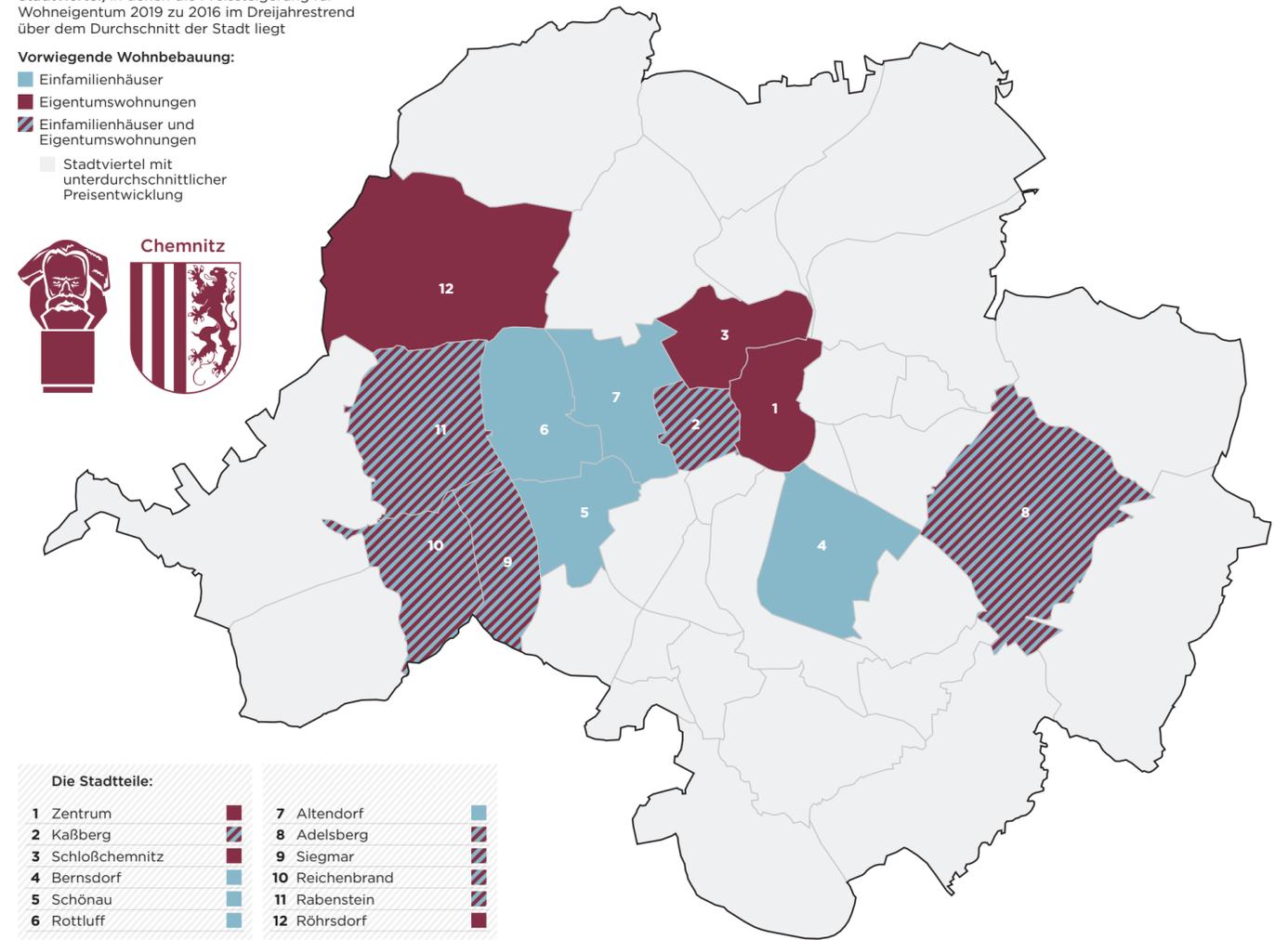
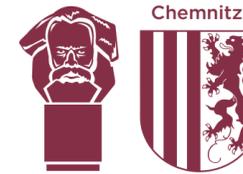
Noch heute vermarktet sich die Stadt in Anlehnung an die einstige Blü-

Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Die Stadtteile:			
1 Zentrum	■	7 Altendorf	■
2 Kaßberg	■	8 Adelsberg	■
3 Schloßchemnitz	■	9 Siegmars	■
4 Bernsdorf	■	10 Reichenbrand	■
5 Schönau	■	11 Rabenstein	■
6 Rottluff	■	12 Röhrsdorf	■

HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

zeit und die damalige Architektur als „Stadt der Moderne“. Dabei ist daraus augenscheinlich längst eine Stadt der Postmoderne geworden. In Chemnitz gibt es von allem ein bisschen: Neben den Solitären mit 1970er-Jahre-Charme steht das wieder aufgebaute Alte Rathaus. Wenige Meter weiter nimmt mit der Galerie Roter Turm ein modern und zugleich klassizistisch anmutender Klotz des Architekten Hans Kollhoff raumgreifend Platz ein. Mit dem Museum Gunzenhauser liegt nur unweit ein Gebäude im Stile der Neuen Sachlichkeit. Etwas außerhalb verwirklichte Henry van de Velde in der Villa Esche seine Jugendstilarchitektur für einen Unternehmer.

Dazwischen immer wieder: viel Platz. „Das Besondere an Chemnitz ist, dass die Stadt so schön unfertig ist“, sagt Anja Richter. Sie ist Kuratorin im Museum Gunzenhauser und nach ihrem Studium in Leipzig in ihre Heimatstadt zurückgekehrt. Dieser Freiraum ziehe Kreative an. Die Kulturszene wachse - und die Stadt fördere mit dem Programm „Kreativraum Chemnitz“ („Krach“). Sie stellt Kunst und Kultur sowie jungen Unternehmen unter anderem mietfreie Räume zur Verfügung. Junges Unternehmertum zu fördern scheint in einer Stadt, die eine Arbeitslosenquote von 7,9 Prozent hat, fast alternativlos. Die Wirtschaft ist mittelständisch geprägt, stark im Maschi-

nenbau und meist inhabergeführt, erklärt Joachim Ragnitz, stellvertretender Leiter des Instituts für Wirtschaftsforschung (ifo) in Dresden. Das heißt im Umkehrschluss: Die Zugkraft eines Großunternehmens fehlt. Dennoch: Das verfügbare Haushaltseinkommen liegt mit knapp 20.000 Euro pro Person zwar unterhalb des deutschen Durchschnitts von 22.000 Euro, aber noch knapp vor Dresden und Leipzig. Genau diesen mittelständischen Charakter schätzt die DVI Gruppe. Das Immobilienunternehmen verwaltet rund zwei Milliarden Euro an Immobilienvermögen, ursprünglich in Berlin, zunehmend aber in ostdeutschen Städten, wie auch Chemnitz. Die DVI Gruppe investiert in Chemnitz vor allem in Büroimmobilien. In zentralen Lagen liege die Marktmiete bei sechs bis acht Euro.

In Zukunft könnten daraus zwölf bis 14 Euro werden, glaubt Karsten Kluge, der den Ankauf leitet. Wer sich Chemnitz anschau, sollte die Stadt nicht auf seine Einwohnerzahl reduzieren, sagt er. „Die Stadt hat ein Einzugsgebiet von knapp 800.000 Einwohnern, im Regierungsbezirk wohnen eineinhalb Millionen Menschen. Das sind nicht zu vernachlässigende Dimensionen.“

Ohnehin ist das mit der Einwohnerzahl so eine Sache: Nach der Wende sank sie über Jahre kontinuierlich. Mittlerweile hat sie sich bei 248.000

stabilisiert, zuletzt sogar mit leicht positivem Trend. Das schürt Optimismus in der Stadt. Ragnitz vom Ifo-Institut zweifelt aber, ob der leichte Zuzug wirklich anhält. Er glaubt, dass die Zahl bis 2030 sogar wieder schrumpfen könnte.

Für Immobilienkäufer ist das keine ganz unwichtige Frage in einer Stadt, die einen marktaktiven Leerstand von fast neun Prozent aufweist. Kein Wunder also, dass in Chemnitz anders als in vielen anderen Großstädten nicht über neue große Quartiere gesprochen wird.

Wer in Richtung der TU Chemnitz fährt, erlebt eine weitere Seite der Stadt: ihr Selbstverständnis eines modernen Forschungsstandorts. Neben dem Fraunhofer-Institut für Elektronik Nanosysteme sitzt das Technologie Centrum in Chemnitz. Hier bietet Jens Weber vielversprechenden jungen Start-ups Platz. „Wir brauchen nicht darauf zu warten, dass ein Konzern seinen Sitz aus München oder Stuttgart nach Chemnitz verlegt“, sagt Weber. Seine Hoffnung: dass eines Tages aus einem der kleinen, jungen Unternehmen doch ein großes wird. Er arbeitet eng mit Saxeed zusammen, einem Inkubator, der Gründungen aus der Hochschule fördert.

Aus diesem Umfeld stammt auch Markus Dittrich. Der 33-jährige Erzgebirgler hat eigentlich in Dresden stu-

diert, kam aber aus Heimatverbundenheit zurück nach Chemnitz. An der Uni hat er geforscht und im vergangenen Jahr mit zwei Mitstreitern sein eigenes Unternehmen gegründet: NovaJet. Sie stellen einen Wasserstrahlenschneider her, der effizienter und kompakter sei als alle anderen Maschinen auf dem Markt. Gern hätte Dittrich auf Messen sein Produkt beworben, doch Corona kam dazwischen. Vorerst bleibt ihm nur die Onlinevermarktung. Doch auch das verarbeiten die Gewerbe im Großraum Chemnitz sieht er als potenzielle Kundschaft. Andere Start-ups haben sich etwa auf Sensoriklösungen und autonomes Fahren spezialisiert. Oft hoffen sie damit, bei Volkswagen zu landen, das sein Werk im nahe gelegenen Zwickau zu einem Hauptstandort der E-Mobilität umrüstet.

Für viele sei Chemnitz vielleicht nicht unbedingt der Standort der ersten Wahl, aber doch einer mit einigen Standortvorteilen, sagt Investor Fassmann: In der drittgrößten Stadt Sachsens mögen die Einkommen nicht so hoch sein wie in München. Bei der Immobiliensuche gebe es aber eine größere Auswahl, mehr Gestaltungsmöglichkeiten und die Aussicht, die Immobilie nach zehn statt nach dreißig Jahren abgezahlt zu haben. „Man kann sich hier durchaus einen besseren Lebensstil leisten als in anderen Städten.“



**Hamburger Speicherstadt:** Vorbildliche Baupolitik.

Adrian Degner / Unsplash

Hamburg

# Perspektiven für Neubau

Die neu formierte rot-grüne Rathauskoalition will die erfolgreiche Baupolitik fortsetzen – mit Anpassungen.



**Geplanter Hamburger Stadtteil Grasbrook:** Platz für 3000 Wohnungen und 16.000 Arbeitsplätze.

Hosoya Schaefer Architects

Christoph Kapalschinski Hamburg

Ein einziger Journalist war Anfang April vor Ort, als Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt die Sieger des Planungswettbewerbs für einen neuen Stadtteil vorstellte. Die übrige Presse war per Livestream zugeschaltet – doch das war schon das Einzige, was an die Coronakrise erinnerte. „Vielfältiges, qualitativ gutes Wohnen“ auf ehemaligem Hafengelände versprach die Politikerin. Dort, wo heute noch große Lagerhallen stehen, entsteht mit dem Kleinen Grasbrook ein autoarmer Mix aus Wohnen und Gewerbe.

Allein das gewaltige Vordach der Lager soll an die alte Nutzung erinnern. Neu aufgebaut, wird es nach den Vorstellungen der Planer einen Park beleben. „Selbstverständlich liegt uns an bezahlbarem Wohnraum. Wir brauchen eine höhere Dichte und gleichermaßen eine grüne Stadt“, sagte die Politikerin über die Planung für die Elbinsel, die unter anderem vom Architektenbüro der Elbphilharmonie, Herzog & de Meuron, vorangetrieben werden soll. Entstehen werden in den kommenden zwei Jahrzehnten 3000 Wohnungen und 16.000 Arbeitsplätze.

Die Hamburger Baupolitik gilt als vorbildlich. In den vergangenen beiden Jahren sind jeweils rund 10.000 Wohnungen fertig geworden, darun-

ter etwa ein Drittel als Eigentumswohnungen. Die Coronakrise soll die Erfolgsstory nicht behindern. Auch die Immobilienwirtschaft rechnet kaum mit längerfristigen Auswirkungen. Die Stadt treibt die Planung für neue Baugebiete unvermindert weiter. Allerdings will die neu aufgelegte rot-grüne Koalition die Vorgaben für Projektentwickler verschärfen.

**Preisanstieg hält noch an**

Das könnte die Preise für Käufer weiter treiben. Obwohl in den vergangenen beiden Jahren jeweils rund 10.000 Wohnungen im Jahr fertig geworden sind, bremst der Preisanstieg bislang kaum ab – jedenfalls nicht bei den Kaufimmobilien. Zuletzt stiegen die Kaufpreise in den beliebten Lagen etwa doppelt so stark wie die Mieten, wie die Analyse von VDP Research für das Handelsblatt zeigt.

Und doch erwartet Jan Witte vom Makler Engel & Völkers in absehbarer Zeit – auch unabhängig von der Coronakrise – eine Seitwärtsentwicklung der Preise. „Das könnte schon dieses oder nächstes Jahr passieren“, sagt er. Sinkende Preise oder gar ein Absturz sei aber nicht zu erwarten, trotz der Bautätigkeit. „Die Stadt hat den richtigen Weg beim Neubau eingeschlagen. Dennoch werden in den kommenden fünf Jahren weitere 10.000 Wohnungen fehlen“, sagt Wit-

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
41 Lohbrügge +3,1%	3.830
42 Bergedorf +3,1%	4.000
38 Farmsen-Berne +3,0%	4.402
20 Eidelstedt +3,0%	4.111
40 Tonndorf +3,0%	4.000
Durchschnitt +2,9%	4.700

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
27 Dulsberg +7,0%	3.923
29 Horn +6,9%	3.447
24 Steilshoop +6,9%	3.743
15 Hamm-Nord +6,9%	4.598
16 Hamm-Mitte +6,8%	4.198
Durchschnitt +6,2%	4.600

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
7 St. Georg +3,6%	15,60
1 St. Pauli +3,5%	15,00
3 Eimsbüttel +3,5%	14,80
4 Hoheluft-West +3,4%	14,70
2 Altona-Nord +3,3%	14,40
Durchschnitt +3,1%	12,50

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

te. Ein Ende des Baubooms sei daher nicht abzusehen. Nicht einmal die Pandemie habe die Nachfrage drücken können. Allerdings: Für potenzielle Käufer verschärfe die momentane Unsicherheit die Abwägung, ob sich ein Kauf gegenüber Miete überhaupt lohnt. Schließlich steigen die Kaufpreise seit Jahren schneller als die Mieten. Das hat auch für Kapitalanleger Folgen: Die Rendite einer Wohnimmobilie liege bei nur gut 2,5 Prozent, rechnet Engel-&Völkers-Mann Witte vor.

„Für viele Kunden ist der Kauf jedoch eine stark emotionale Entscheidung“, sagt Stefan Spilker vom Hamburger Immobilienunternehmen Becken. Viele Selbstnutzer kalkulieren den Kauf nicht mit spitzer Feder. Allerdings sollten sie sich nicht dazu verleiten lassen, ständig weiter kletternde Werte anzunehmen. „Es tut dem Markt ganz gut, wenn es sich etwas beruhigt“, meint Spilker.

**Gefragte Zinshäuser**

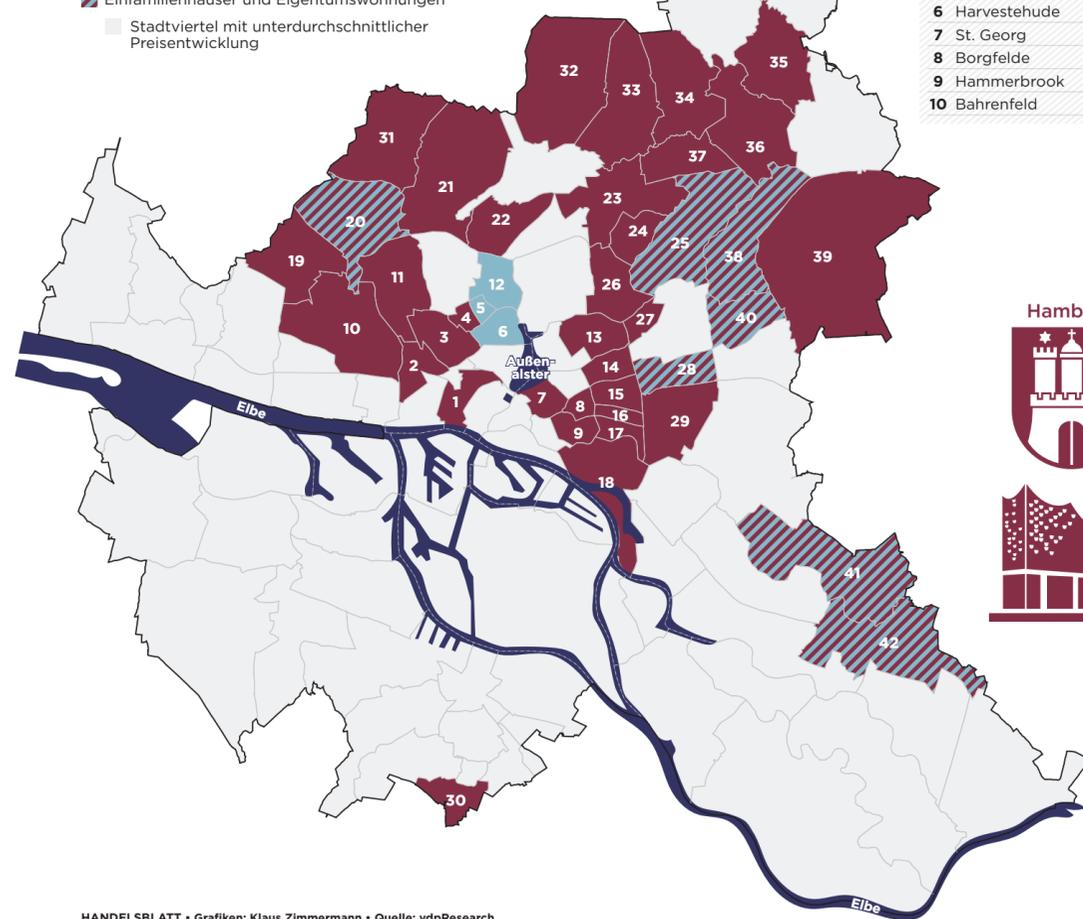
Laut Immobilienmarktbericht Hamburg stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser 2019 im Mittel um sechs Prozent auf 816.000 Euro, für Reihenhäuser um sieben Prozent auf 410.000 Euro. Eigentumswohnungen legten sogar um acht Prozent auf 6100 Euro pro Quadratmeter zu. Am stärksten stieg der Preis von

**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**

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



**Die Stadtteile:**

1 St. Pauli	11 Stellingen
2 Altona-Nord	12 Eppendorf
3 Eimsbüttel	13 Barmbek-Süd
4 Hoheluft-West	14 Eilbek
5 Hoheluft-Ost	15 Hamm-Nord
6 Harvestehude	16 Hamm-Mitte
7 St. Georg	17 Hamm-Süd
8 Borgfelde	18 Rothenburgsort
9 Hammerbrook	19 Lurup
10 Bahrenfeld	20 Eidelstedt
	21 Niendorf
	22 Groß Borstel
	23 Ohlsdorf
	24 Steilshoop
	25 Bramfeld
	26 Barmbek-Nord
	27 Dulsberg
	28 Marienthal
	29 Horn
	30 Sinstorf
	31 Schnelsen
	32 Langenhorn
	33 Hummelsbüttel
	34 Poppenbüttel
	35 Bergstedt
	36 Sasel
	37 Wellingsbüttel
	38 Farmsen-Berne
	39 OG Rahlstedt
	40 Tonndorf
	41 Lohbrügge
	42 Bergedorf

HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

Mehrfamilienhäusern: um elf Prozent. Im Schnitt zahlten Käufer dabei das 27,8-Fache der Nettokaltmiete.

Mit spürbaren Änderungen der Käuferwünsche wegen der Pandemie rechnet dabei Sidney Cline-Thomas, Geschäftsführer bei der Beratung Robert C. Spies. Kaufinteressenten und finanzierende Banken hinterfragten stärker die Werthaltigkeit von Immobilien in Randlagen – also bislang eher vernachlässigten Stadtteilen, die im Immobilienboom der vergangenen Jahre für viele Käufer akzeptabel geworden waren. „Man spürt, dass die Kunden sich verstärkt fragen, ob eine Randlage beispielsweise 5900 Euro pro Quadratmeter wert ist“, sagt der Experte. „Vor der Coronakrise waren die Randlagen im Aufschwung, jetzt prüfen die Interessenten die Werthaltigkeit noch einmal genauer.“ Das könnte Stadtteile wie Stellingen treffen, die erst in den vergangenen Jahren auf dem Radar der Käufer landeten. Zudem legten Kunden mehr Wert auf Grundrisse, die Homeoffice ermöglichten. „Es gibt eine Renaissance des halben Zimmers“, sagt Cline-Thomas. Andreas Gnielka von Grossmann & Berger hält den Trend zum Stadtrand für intakt. „Bewohner eng bebauter Stadtgebiete mit hohen Quadratmeterpreisen fragen sich nun mehr und mehr: Möchte ich so leben? Daher rückt das

Umland mit seinen großzügigen Grundstücken, ruhigen und naturnahen Lagen in den Fokus.“

**Politik wird strenger**

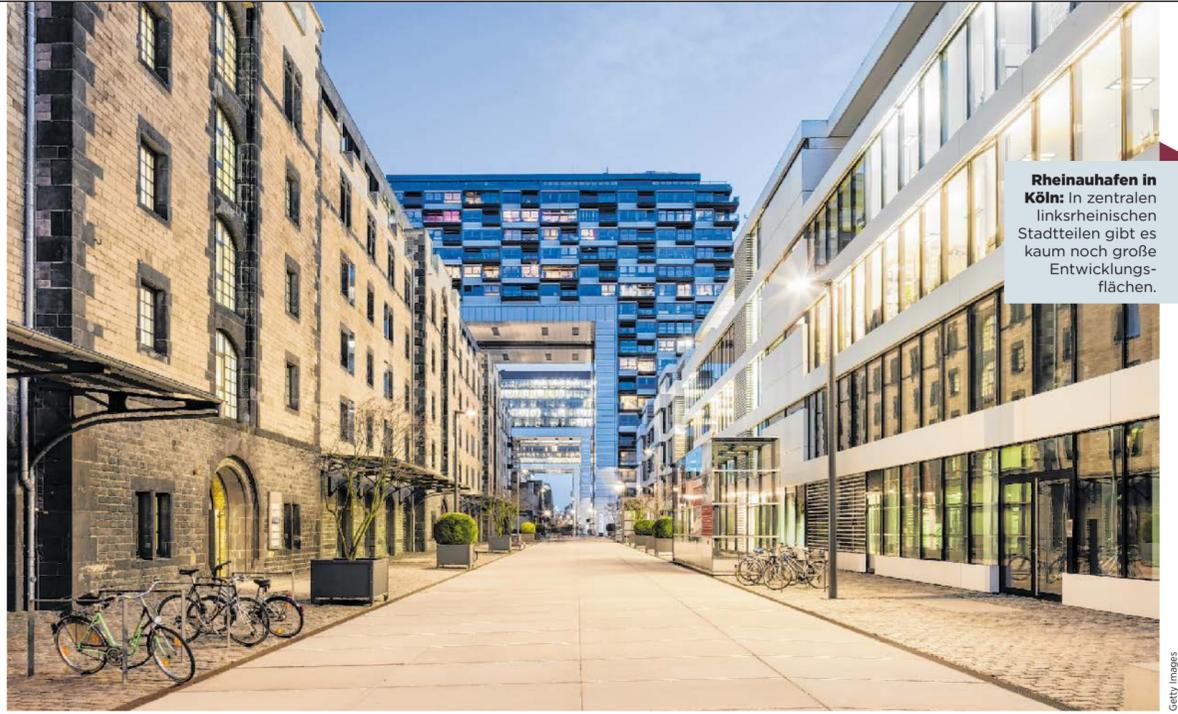
Weitaus größeren Einfluss als Corona könnte die Politik haben. Einerseits will sie den Weg für neue Baufelder schnell frei machen. Auf der Elbinsel Kleiner Grasbrook, bei den gescheiterten Olympia-Anläufen als Standort für das Sportlerdorf im Gespräch, soll die Entwicklung dank einer Einigung mit der Hafenwirtschaft schon 2023 mit dem Bau eines Hafenumbaus beginnen. Auch für die Erweiterung des Neubaugebiets Mitte Altona gibt es eine konkrete Perspektive, nachdem sich die Stadt im Streit um die Verlagerung des Altonaer Bahnhofs mit einem klagenden Verkehrsverband geeinigt hat. Ab 2028 könnte der Wohnungsbau beginnen, wo heute noch Gleise liegen. Günstiger soll der komplett neu geplante Stadtteil Oberbillwerder im Osten der Stadt werden. Allerdings formiert sich derzeit Widerstand von Anwohnern, die lieber den Blick auf freie Felder behalten wollen. Immerhin: Im frischen Koalitionsvertrag haben sich SPD und Grüne darauf geeinigt, das Projekt mit geplanten 7000 Wohnungen weiterzuvorführen. Zudem soll in Bahrenfeld Wohnen oder Forschen in einer „Science City“ entstehen. Mit

einem Baukongress hat Oberbaudirektor Franz-Josef Höing zudem im vergangenen Jahr die Nachverdichtung entlang von Ausfallstraßen angestoßen. Immer neue Verzögerungen gibt es dagegen beim ehemaligen Grundstück der Holsten-Brauerei: Mehrere Investoren haben das attraktive innerstädtische Gelände weiterverkauft, statt mit dem Wohnungsbau zu beginnen – für die Politik ein abschreckendes Beispiel.

Nun will die Stadt bei Projekten auf städtischem Grund – also auch bei den beiden neuen Stadtteilen Kleiner Grasbrook und Oberbillwerder – den Boden in der Regel nur noch in Erbpacht vergeben. Damit will die Politik über Generationen hinweg Kontrolle über die Stadtplanung behalten. „Das gibt es bislang in keiner größeren deutschen Stadt in solch einem Umfang. Wie der Markt das akzeptiert, wird sich erst in einigen Jahren wirklich zeigen“, sagt Spilker. Bei einer geplanten Laufzeit von 100 Jahren sei es jedoch eher ein emotionales als ein wirtschaftliches Risiko.

Timo Holland vom Asset-Manager Wertgrund sieht Erbpacht sogar als positiv für Entwickler, besonders bei vergleichsweise kurzen Laufzeiten. „Bei einer Entschädigung zum Verkehrszufluss kann das sowohl für Kommunen als auch für Projektentwickler sehr interessant sein“, sagt er.

Geplant ist von der rot-grünen Rathauskoalition auch, den bislang zusammen mit der Immobilienwirtschaft umgesetzten Dreiteilmix zu verschärfen. Bislang soll bei größeren Projekten stadtwweit ein Drittel der Wohnungen als Sozialwohnungen entstehen. Künftig soll in gefragten Stadtteilen wie an Alster und Elbe, Eppendorf, Eimsbüttel und Ottensen sogar die Hälfte als geförderter Wohnraum entstehen. Das kritisieren Verbände der Wohnungswirtschaft. Sie befürchten, dass nun einige Projekte nicht realisiert werden oder die frei finanzierten Wohnungen noch teurer werden müssen: „Man darf nämlich nicht übersehen, dass Sozialwohnungen durch die restlichen Wohnheiten eines Bauvorhabens, meistens Eigentumswohnungen, quersubventioniert werden“, sagt Frank Stolz von Grossmann & Berger. Ein höherer Anteil geförderter Wohnungen gefährde die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens. Werde der Anteil von Sozialwohnungen weiter erhöht, stiegen in der Folge die Preise für Eigentumswohnungen, damit das Bauvorhaben wirtschaftlich bleibt, warnt Stolz. Großen Widerstand gibt es dennoch nicht. Die Immobilienwirtschaft lobt demonstrativ die Verlässlichkeit der Hamburger Politik – nicht zuletzt im Kontrast zum Berliner Mietendeckel.



**Rheinauflafen in Köln:** In zentralen linksrheinischen Stadtteilen gibt es kaum noch große Entwicklungsflächen.

Getty Images



**Projekt „Neun Freunde“ in Ehrenfeld:** Wohnung für 6000 Euro pro Quadratmeter.

Anne Wiktorin Köln

Zwergfledermäuse und Rot-schwänzchen, Waldkäuze, Schleiereulen, Mauersegler: Jahrelang waren sie die einzigen Bewohner der riesigen Getreidesilos und Gewerbeturme im „Lager Lind“. Jetzt müssen sie umziehen. Wo einst Getreidevorräte für die Wehrmacht lagerten und später die Bundeswehr eine Kleiderkammer betrieb, sind die Abrissbagger angekommen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) plant auf dem 14,5 Hektar großen Areal den Bau von etwa 800 Mietwohnungen, die sie langfristig im eigenen Bestand halten will. Vorrangig sollen sie Beschäftigten der Bundeswehr, Bundespolizei oder des Zolls zu bezahlbaren Konditionen angeboten werden. „Damit entlastet die Bima gleichzeitig den allgemeinen Mietmarkt“, betont die Behörde auf Anfrage.

Eine Prognose darüber, wie lange es dauern wird, bis erste Mieter einziehen können, wagen die Bonner nicht. Immerhin: Ein Großteil der Gebäude ist bereits abgerissen, bis Dezember sollen die Abrucharbeiten abgeschlossen sein. Unterdessen wird das Bauteilverfahren vorbereitet. Fröhlichs für den Herbst rechnet die Bima mit dem notwendigen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Danach dauert es üblicherweise noch etwa zwei Jahre, bis

er rechtskräftig wird und man beginnen kann zu bauen. Dann aber soll es schnell gehen: „Die Gebäude werden vorwiegend in serieller Bauweise errichtet“, heißt es bei der Bima.

**Neubau stockt**

Das Projekt gehört zu den größten Wohnbauvorhaben in Köln und ist das erste des im vergangenen Herbst geschlossenen sogenannten Wohnungsbaupakts zwischen Stadt und Bima. Dessen Ziel: möglichst rasch möglichst viele und dazu günstige Mietwohnungen zu bauen. Der Deal: Die Bima stellt die geeigneten Flächen zur Verfügung, die Stadt schafft zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen. In Porz-Lind baut die Bima selbst, auf anderen bundeseigenen Grundstücken in der Stadt können dies aber auch städtische Gesellschaften oder private Wohnungsunternehmen übernehmen.

Mit ihrer Initiative wird Oberbürgermeisterin Henriette Reker das derzeit drängendste Problem am Kölner Wohnungsmarkt allerdings bestenfalls abmildern können. Es wird zu wenig gebaut in der Stadt - und vor allem viel zu langsam. „Um das dringende für den Herbst rechnet die Bima mit dem notwendigen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Danach dauert es üblicherweise noch etwa zwei Jahre, bis

**Köln**

# Warten auf Nachschub

Die Zahl neu gebauter Wohnungen in der Domstadt sank 2019 fast auf ein Zehnjahrestief. Dabei herrscht an Großprojekten kein Mangel.

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
42 Urbach	+7,8 % 3.109
43 Elsdorf	+7,8 % 3.115
23 Holweide	+7,7 % 3.451
35 Chorweiler	+7,6 % 3.511
36 Blumenberg	+7,6 % 3.421
<b>Durchschnitt</b>	<b>+7,5 % 3.700</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
20 Rondorf	+7,5 % 2.545
31 Immendorf	+7,5 % 2.545
32 Meschenich	+7,5 % 2.545
17 Ensens	+7,5 % 2.890
30 Godorf	+7,5 % 2.560
<b>Durchschnitt</b>	<b>+7,0 % 3.300</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
37 Merkenich	+4,1 % 8,80
38 Fühlingen	+4,1 % 8,80
22 Seeberg	+4,1 % 8,80
42 Urbach	+4,1 % 9,60
43 Elsdorf	+4,1 % 9,60
<b>Durchschnitt</b>	<b>+3,8 % 11,50</b>

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

Maklerhauses Kampmeyer Immobilien. Auch Thomas Tewes, Hauptgeschäftsführer des Eigentümerverbands Haus & Grund in Köln, beklagt die zu geringen Neubauzahlen: „Mit 2175 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019 stellt die Stadt einen weiteren traurigen Rekord auf“, sagt er. Nur im Jahr 2017 seien noch weniger Wohnungen neu gebaut worden.

Eigentlich hatte sich die Stadt das Ziel gesetzt, jährlich 6000 neue Wohnungen zu bauen - eine Marke, die zuletzt Mitte der 1990er-Jahre erreicht wurde. Im Zeitraum seit 2010 erreichte man nur zweimal - 2015 und 2018 - annähernd die Schwelle von 4000 neuen Wohnungen. In allen anderen Jahren blieb man deutlich darunter, zeigen Daten des Statistischen Amtes der Stadt. Unterdessen steigt die Einwohnerzahl weiter, wenn auch 2019 nicht mehr so dynamisch wie in den Jahren zuvor. Aktuell leben knapp 1,1 Millionen Menschen in der Stadt am Rhein, etwa 90.000 Menschen mehr als vor zehn Jahren.

Steigen die Fertigstellungszahlen nicht bald deutlich, wird sich das Wohnungsproblem verschärfen, sagt Hauke Arzberger, der beim Kölner Analysehaus Conversio den Immobilienmarkt der Domstadt beobachtet. Denn bis 2040 könnte die Stadt um 55.000 Einwohner wachsen. „Ich habe meine Zweifel, dass man den jetzt

schon vorhandenen Rückstand zum eigentlichen Bedarf wird aufholen können - selbst wenn die Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren wieder steigen“, sagt der Experte.

Wie groß das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist, zeigt auch die diesjährige Auswertung von VDP Research. Laut den Experten des Berliner Analysehauses stiegen die Preise für Eigenheime in der Stadt 2019 um 7,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, Eigentumswohnungen verteuerten sich um sieben Prozent (siehe Tabelle).

**Mülheim im Fokus**

Am stärksten zogen die Preise - das zeigt die Analyse - in den peripheren Kölner Lagen und dabei vor allem in den östlichen Stadtteilen an. „Das Rechtsrheinische ist extrem dynamisch“, sagt Klaus Küppers, Leiter der Kölner Niederlassung des Projektentwicklers Pandion Real Estate. In den traditionell besonders fragten und entsprechend teuren Lagen im Linksrheinischen, darunter Lindenthal, Sülz oder die Südstadt, gebe es hingegen kaum noch Angebote. „Die Kölner Projektpipeline wird vor allem im Rechtsrheinischen gefüllt“, bestätigt Steffen Metzner, Researchleiter bei der Empira-Gruppe. Allein in den Entwicklungsgebieten

am Deutzer Hafen, im Mülheimer Süden und in Porz könnten 9000 Wohnungen entstehen.

Auch Conversio-Analyst Arzberger blickt ins Rechtsrheinische. Den Stadtteilen Kalk und Mülheim traut er noch einiges zu. „In Kalk ist die Einwohnerzahl seit 2010 doppelt so stark gestiegen wie in der Gesamtstadt“, sagt Arzberger. Eine Folge vor allem von Neubauvorhaben wie dem „Quartier Colonia“ auf dem Gelände der ehemaligen Chemiefabrik Kalk (CFK).

Ähnliches trauen viele dem Nachbarveed Mülheim zu. Es war wie Kalk jahrzehntelang industriell geprägt - die seit Langem brachliegenden, riesigen Flächen des einstigen Motorenherstellers Klöckner-Humboldt-Deutz (KHD) im Süden des Stadtteils sollen endlich in Quartiere mit dem typischen Mix aus Wohnen und Arbeiten umgewandelt werden. Unter anderem sollen dort insgesamt 4730 Wohnungen gebaut werden, hat Experte Kampmeyer nachgerechnet. „Das ist schon ein Pfund“, sagt er. „Allerdings hapert es bei der Umsetzung.“

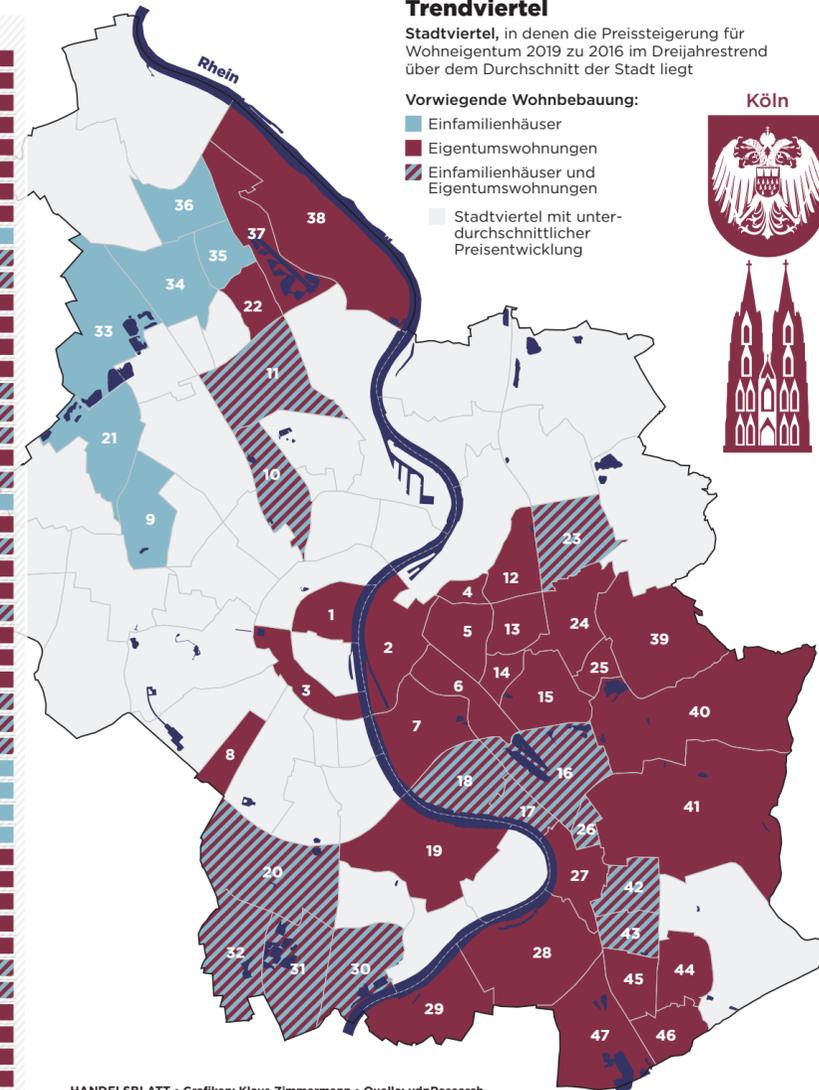
Tatsächlich sind die Flächen längst an Projektentwickler verkauft, doch wirklich voran geht es nicht entlang der Deutz-Mülheimer-Straße. Immerhin nimmt das Projekt „Cologne“ auf einem Gelände der Consus RE, einer Tochter der Berliner Consus Real Estate, langsam Gestalt an. Im südlichen

**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

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

- Die Stadtteile:**
- 1 Altstadt-Nord
  - 2 Deutz
  - 3 Neustadt-Süd
  - 4 Buchforst
  - 5 Kalk
  - 6 Humboldt-Gremberg
  - 7 Poll
  - 8 Klettenberg
  - 9 Vogelsang
  - 10 Bilderstöckchen
  - 11 Langerich
  - 12 Buchheim
  - 13 Höhenberg
  - 14 Vingst
  - 15 Ostheim
  - 16 Gremberghoven
  - 17 Ensens
  - 18 Westhoven
  - 19 Rodenkirchen
  - 20 Rondorf
  - 21 Bocklemünd/Mengenich
  - 22 Seeberg
  - 23 Holweide
  - 24 Merheim
  - 25 Neubrück
  - 26 Finkenbergring
  - 27 Porz
  - 28 Zündorf
  - 29 Langel
  - 30 Godorf
  - 31 Immendorf
  - 32 Meschenich
  - 33 Esch/Auweiler
  - 34 Volkhoven/Weiler
  - 35 Chorweiler
  - 36 Blumenberg
  - 37 Fühlingen
  - 38 Merkenich
  - 39 Brück
  - 40 Rath/Heumar
  - 41 Eil
  - 42 Urbach
  - 43 Elsdorf
  - 44 Wahnheide
  - 45 Wahn
  - 46 Lind
  - 47 Libur



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



weiter in die Höhe treiben. Um mögliche Auswirkungen auf den Kernbereich von Mülheim einzudämmen, will die Stadt Gegenmaßnahmen ergreifen. Erst am Dienstagabend beschloss der Stadtentwicklungsausschuss, eine Erhaltungssatzung für das Gebiet zu erlassen, um so etwa die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder sogenannten Luxusanierungen zu erschweren.

**Potenzial in Ehrenfeld**

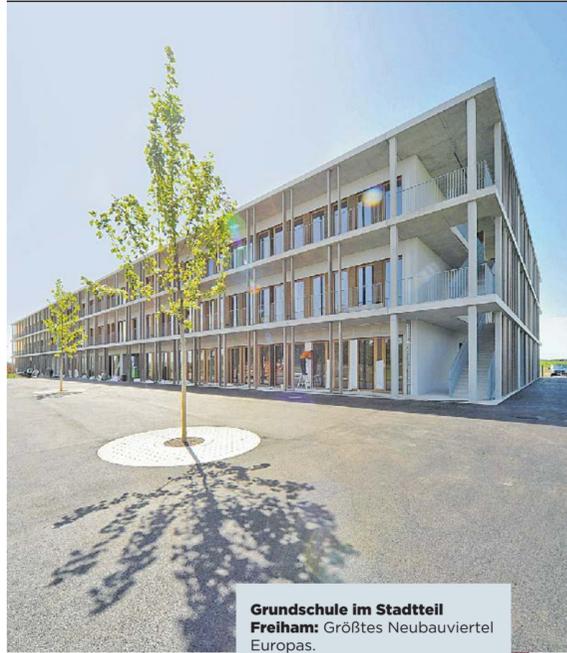
Martin Venjakob, Leiter der Kölner Niederlassung des Projektentwicklers Bonava Deutschland, ist bei den durchaus interessanten Entwicklungsvorhaben im rechtsrheinischen Köln vorerst nicht dabei. „Bei Grundstücksausschreibungen größer, im Fokus stehender Projekte werden aktuell abstruse Preise aufgerufen“, beobachtet er. Sich daran zu beteiligen mache daher für ein Unternehmen wie Bonava, das sich auf das mittelpreisige Wohnungssegment konzentriert, wenig Sinn. Aktuell entwickelt man ein kleineres Vorhaben mit insgesamt 64 Wohnungen in Ehrenfeld, das nächste größere Vorhaben ist im ebenfalls linksrheinischen Stadtteil Weidenpesch geplant. Dort entwickelt man gemeinsam mit der städtischen Wohnungsgesellschaft GAG insgesamt knapp 400 Wohnungen, davon 100 öffentlich gefördert.

Auch Pandion setzt auf den Szenestadtteil Ehrenfeld: Auf einem ehemaligen Güterbahnhof entwickelt das Unternehmen die beiden Quartiersbausteine „Fünf Freunde“ und „Neun Freunde“ mit insgesamt etwa 320 Wohnungen. Die im Rohbau befindlichen Eigentumswohnungen des ersten Bauabschnitts seien bereits so gut wie komplett verkauft, Mitte 2021 könnten dort die ersten Eigentümer einziehen. Im Projekt „Neun Freunde“ werde man demnächst mit dem Hochbau starten, und auch dort seien bereits etwa 25 Prozent der Eigentumswohnungen verkauft - zu Preisen zwischen 6000 und 6500 Euro pro Quadratmeter.

Ende 2019 wurde zudem das Gelände des Metallverarbeitungsunternehmens Max Becker an der Widdersdorfer Straße erworben. Sobald das Unternehmen 2022 seinen Standort von Ehrenfeld nach Niehl verlagert hat, soll auf der 12,5 Hektar großen Fläche ein gemischt genutztes Stadtquartier zum Wohnen und Arbeiten entstehen. Insgesamt sind rund 1300 Wohnungen geplant, darunter 400 öffentlich geförderte Mietwohnungen. „Wir wollen das Projekt in großen Teilen selbst realisieren“, sagt Pandion-Niederlassungsleiter Küppers. Für einzelne Grundstücke, auf denen der Bau von Sozialwohnungen vorgesehen sei, werde man Partner mit entsprechender Expertise suchen. „Wir werden aber die treibende Kraft bei diesem Projekt sein“, verspricht Küppers. Für realistisch hält er eine Fertigstellung des Quartiers bis zum Jahr 2030. Dann soll es auch 2300 Arbeitsplätze bieten, dazu eine Schule, mehrere Kitas und öffentliche Spiel- und Grünflächen. Im März wurde zudem mit dem städtischen Versorger Rheinenergie vereinbart, dessen benachbarte, 3,6 Hektar große Fläche in die Quartiersentwicklung zu integrieren.

Längst ihre neuen vier Wände bezogen haben derweil die Fledermäuse, Eulen und Singvögel im „Lager Lind“: Für sie wurden eigens kleine, auf dem Gelände verteilte Pfahlbauten geschaffen, in denen die langjährigen Bewohner des verlassenen Militärgeländes neue Schlaf- und Nistplätze gefunden haben.

PANDION AG



**Grundschule im Stadtteil Freiham:** Größtes Neubauviertel Europas.



**Blick auf die Münchener Altstadt:** Leerstand gibt es so gut wie nicht.

Christian Schnell München

Das im südlichen Teil der Münchener Altstadt einst das Vieh aufgetrieben wurde, zeigt nur noch der Name. Der Rindermarkt ist heute beliebter Treff, Einkaufsstraße und Teil der teuersten Wohnlage Münchens. Das Angerviertel im Südosten der Altstadt sowie das westlich angrenzende Hackenviertel zählen zu den begehrtesten Wohnlagen der bayerischen Landeshauptstadt. Die Gründe dafür sind eindeutig. Vom Balkon aus nach Norden liegen Sehenswürdigkeiten wie Marienplatz, Frauenkirche und Viktualienmarkt greifbar nah, nach Süden lockt bei Föhnwetterlage das Alpenpanorama. Dazu ist das Angebot an Lokalen, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturveranstaltungen immens.

Nirgendwo sonst sind die Mieten im vergangenen Jahr so sehr gestiegen wie in der südlichen Münchener Altstadt. 25 Euro mussten Interessenten bei einer Neuvermietung im Hackenviertel für den Quadratmeter Wohnfläche bezahlen, sechs Prozent mehr als 2018. Unwesentlich weniger waren es mit 24,70 Euro im östlich angrenzenden Angerviertel. Das geht aus Daten von VDP Research hervor, die der Datenanbieter exklusiv dem Handelsblatt zur Verfügung stellt.

Wer hier einzieht, der gehört auch im teuren München zu den Betuchten. „Durchschnittsverdiener können sich die zentrumsnahen Lagen in München schon lange nicht mehr leisten. Das wird sich auch nach Corona nicht ändern“, sagt Andre Schmoller, Chief Investment Officer beim Immobilienentwickler Domicil Real Estate. Durch den Lockdown der vergangenen Monate ist es in der Münchener Innenstadt zwar wie überall ruhiger geworden. Auf die traditionell hohen Preise bei Wohnimmobilien – egal ob zur Miete oder zum Kauf – hatte das bisher allerdings so gut wie keinen Einfluss. Von den 48 Notarterminen, die im April in seinem Haus angesetzt waren, wurden lediglich zwei verschoben, berichtet Schmoller.

Das hängt auch mit der speziellen Situation des Münchener Wohnungsmarkts zusammen. Das Preisniveau dort ist seit Jahrzehnten das höchste in ganz Deutschland. Weil hier aber

tendenziell auch besser verdient wird als anderswo und die Wirtschaftskraft mit acht Dax-Konzernen und den Europa-Zentralen einer Reihe internationaler Großkonzerne groß ist, hat sich die Stadt längst vom deutschen Preisniveau entkoppelt. „Wohnimmobilien in München sind im übertragenen Sinne für viele so etwas wie ein Stück Schweiz“, zieht Mario Schütttauf vom Immobilienfondsanbieter Commerz Real Parallelen zur Alpenrepublik im Südwesten. Gerade jetzt suchten die Menschen nach sicheren Anlagen. Deswegen werde Corona auf den Münchener Markt keinen nachhaltig negativen Einfluss haben, ist sich der erfahrene Immobilieninvestor sicher.

Wer jetzt somit in den nächsten Monaten auf weniger Nachfrage oder gar auf Schnäppchen hofft, der dürfte enttäuscht werden. „Leerstand gibt es in München so gut wie nicht. Sobald ein Angebot da ist, wird es sofort vom Markt aufgenommen“, beobachtet Professor Steffen Metzner. Der Hochschullehrer an der Uni Hamburg und Research-Leiter des Schweizer Immobilienspezialisten Empira hat Ende vergangenen Jahres wieder eine Studie zur Resilienz von insgesamt 60 deutschen Immobilienmärkten durchgeführt, München lag dabei mit weitem Abstand vorn.

Warum das so ist, verdeutlichen einige Zahlen. So lag das Einwohnerwachstum in den vergangenen zehn Jahren bei 14 Prozent. Das dürfte in diesem Tempo weitergehen, wie die Stadt selbst in ihrer Planung zur Bevölkerungsprognose vorhersagt. Demnach werden bis ins Jahr 2040 voraussichtlich 1,85 Millionen Menschen in München leben. Es wäre ein Plus von 18,8 Prozent im Vergleich zum Jahr 2017. Oder rund 340.000 Menschen.

Und auch sie werden tendenziell besser verdienen als im Rest des Landes. Schon jetzt liegt das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen in München mit knapp 30.000 Euro im Jahr rund 30 Prozent über dem deutschen Durchschnitt, hat Professor Metzner errechnet. Pro Kopf werden so Waren und Dienstleistungen im Wert von knapp 30.000 Euro erstellt. Die hohe Wirtschaftskraft stößt aber an ihre Grenzen, wenn kaum

München

# Auf dem Preisgipfel

Wohnen in München war schon immer teuer. Daran hat auch die Coronakrise nichts geändert. Gekauft wird trotz horrender Preise und geringer Renditen.

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt  
Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
39 Lochhausen	+6,9 % 7.162
44 Am Hart	+6,8 % 7.542
21 Alt-Moosach	+6,7 % 7.253
30 Waldperlach	+6,6 % 7.575
<b>Durchschnitt</b>	<b>+6,5 % 7.500</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
1 Hackenviertel	+6,3 % 9.320
2 Angerviertel	+6,2 % 9.887
17 Land in Sonne	+6,1 % 6.729
23 Milbertshofen	+6,0 % 7.579
19 St. Ulrich	+6,0 % 7.113
<b>Durchschnitt</b>	<b>+5,7 % 7.800</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
1 Hackenviertel	+6,0 % 25,00
2 Angerviertel	+5,5 % 24,70
8 Schwanthalerhöhe	+3,1 % 19,20
6 Sendlinger Feld	+3,0 % 20,00
4 Untere Au	+3,0 % 20,60
<b>Durchschnitt</b>	<b>+3,0 % 19,60</b>

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

noch Fläche für Wachstum vorhanden ist. „In München besteht gerade im Innenstadtring für Nachverdichtung wenig Potenzial“, weiß Thomas Meyer, Vorstand beim Immobilienspezialisten Westgrund. Zudem gibt es dort anders als in vielen anderen deutschen Städten eine große Konkurrenz durch Büros und Einzelhandel. Die stehen mit dem Wohnangebot in Wettbewerb. „Gerade bei Büros lassen sich weitere Mieten von 40 Euro pro Quadratmeter erzielen“, beobachtet Meyer.

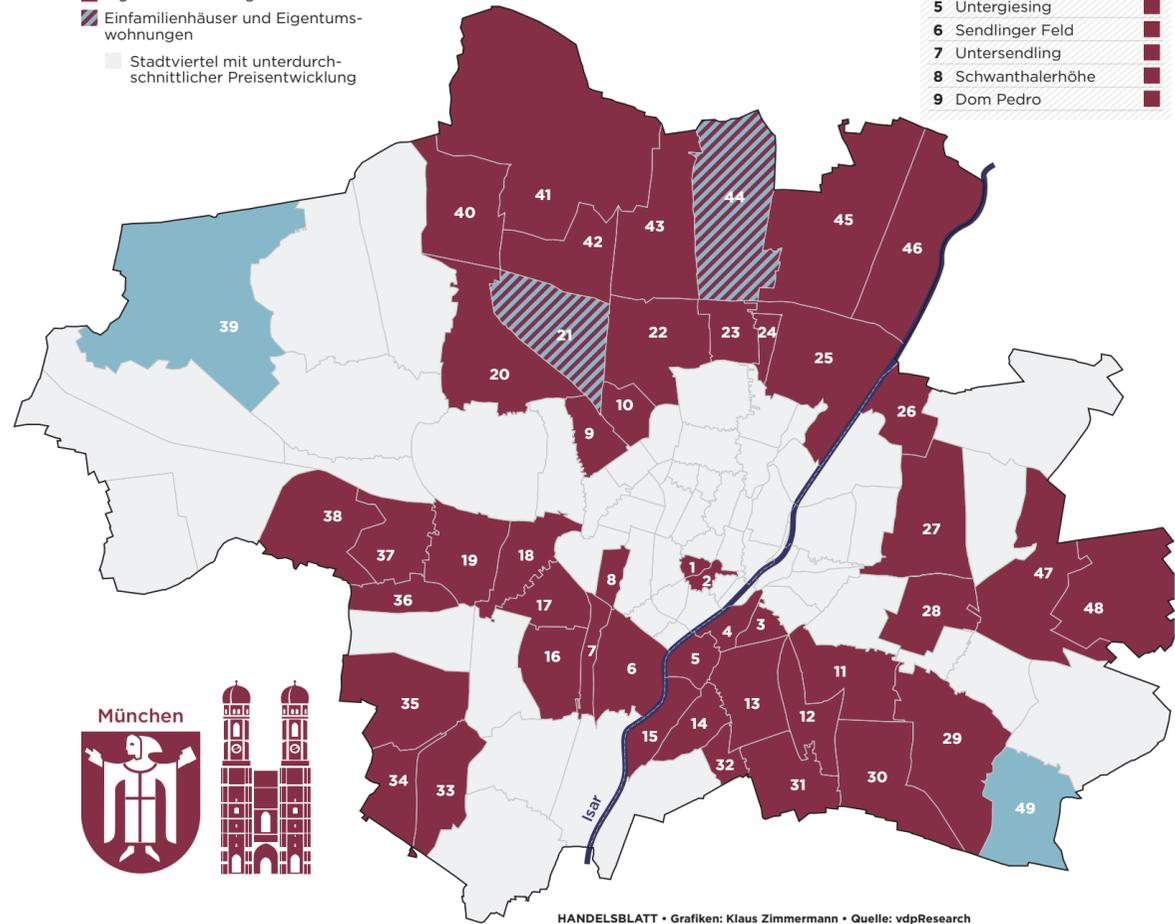
Bei der Neuvermietung von Wohnimmobilien waren es dagegen im vergangenen Jahr im Schnitt 19,60 Euro und damit drei Prozent mehr als 2018, wie VDP Research errechnet hat. Die Spanne reicht dabei von Werten um 25 Euro in den begehrtesten Innenstadtlagen Anger- und Hackenviertel bis herunter zu 16,50 Euro in den einfacheren Vierteln wie Fürstenried-West und Alt-Perlach. Nicht weit darüber liegen die Hochhausstadt Neu-Perlach sowie das industriell geprägte Feldmoching und Ludwigsfeld. „In München beschwert sich im Gegensatz zu anderen deutschen Städten niemand, wenn er 16 Euro Miete für den Quadratmeter zahlen soll. Da ist man stattdessen froh, die Wohnung zu bekommen“, wertet Domicil-Vorstand Schmoller die Besonderheiten des Marktes.

**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**

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



Die Stadtteile:	
1 Hackenviertel	■
2 Angerviertel	■
3 Obere Au	■
4 Untere Au	■
5 Untergiesing	■
6 Sendlinger Feld	■
7 Untersending	■
8 Schwanthalerhöhe	■
9 Dom Pedro	■
10 Oberwiesenfeld	■
11 Ramersdorf	■
12 Balanstraße-West	■
13 Oberrising	■
14 Giesing	■
15 Siebenbrunn	■
16 Mittersending	■
17 Land in Sonne	■
18 Friedenheim	■
19 St. Ulrich	■
20 Moosach-Bahnhof	■
21 Alt-Moosach	■
22 Am Riesenfeld	■
23 Milbertshofen	■
24 Neufreimann	■
25 Alte Heide-Hirschau	■
26 Oberföhring	■
27 Engelschalking	■
28 Josephsburg	■
29 Neuperlach	■
30 Altperlach	■
31 Südriesing/Fasangarten	■
32 Neuharlaching	■
33 Forstenried	■
34 Fürstenried-West	■
35 Großhadern	■
36 Blumenau	■
37 Am Westbad	■
38 Pasing	■
39 Lochhausen	■
40 Ludwigsfeld	■
41 Feldmoching	■
42 Lerchenau West	■
43 Hasenberg-Lerchenau O.	■
44 Am Hart	■
45 Freimann	■
46 Obere Isarau	■
47 Trudering-Riem	■
48 Messestadt Riem	■
49 Waldperlach	■

HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

Rund doppelt so hohe Preissteigerungen wie Mieter mussten dagegen Kaufinteressenten für Wohnungen und Häuser im vergangenen Jahr verkräften. Im Schnitt um 5,7 Prozent gingen die Preise für Eigentumswohnungen nach oben, 6,5 Prozent waren es sogar bei Ein- und Zweifamilienhäusern - was jedoch am hochpreisigen Münchener Wohnimmobilienmarkt fast einer Abkühlung gleichkommt. Denn verzeichneten im Jahr 2016 noch 17 Stadtbezirke bei Eigentumswohnungen ein Preisplus von zwölf Prozent oder mehr, so sank die Zahl seither kontinuierlich. 2017 lagen nur noch acht Stadtteile im zweistelligen Prozentbereich, 2018 betrug die höchste Steigerungsrate acht Prozent.

**Einheitliche Entwicklung**

Im vergangenen Jahr dann lag das höchste Preisplus bei 6,3 Prozent. Wenig überraschend gab es das im begehrtesten Hackenviertel in der südlichen Altstadt, gefolgt vom angrenzenden Angerviertel mit einer Steigerung von 6,2 Prozent. Im Angerviertel waren so im Schnitt 9887 Euro fällig, im Hackenviertel 9320 Euro.

Wer es günstiger will, der muss am anderen Ende der Skala ebenfalls tief in die Tasche greifen. Einstige Arbeiterviertel wie Alt-Moosach oder Ramersdorf sowie das viele Jahre als

Problem-Stadtteil verschriene Hasenberg bewegen sich mittlerweile nur noch knapp unter der Marke von 7000 Euro je Quadratmeter. Beinahe im Gleichschritt mit der Entwicklung in der Stadt stiegen auch hier die Preise im vergangenen Jahr im Schnitt um sechs Prozent.

Noch mehr nach oben ging es bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Am deutlichsten in Lochhausen im Westen und im Stadtteil Am Hart nahe dem Olympiapark und dem BMW-Werk. Um fast sieben Prozent stiegen dort jeweils die Preise. Für Lochhausen spricht aus Sicht vieler Käufer derzeit neben der Anbindung zum Autobahnkreuz München-West, dass dort noch ausreichend Freiraum besteht. Mit zuletzt knapp 7200 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche liegt der Stadtteil zudem noch unter dem Münchener Durchschnitt bei Wohnhäusern. Der betrug im vergangenen Jahr 7500 Euro.

Auf potenzielle Investoren hat der nach wie vor starke Preisauftrieb am Münchener Markt mittlerweile erhebliche Auswirkungen; lassen sich die hohen Kaufpreise doch nicht in gleicher Form an die Mieter weiterreichen. Mietpreise von 20 bis 25 Euro pro Quadratmeter klingen aus Sicht von Investoren lediglich auf den ersten Blick verlockend. „Bei Kaufpreisen von teils über 10.000 Euro

für den Quadratmeter wird sich das aber nicht rechnen. In München ergibt sich so häufig eine sehr ungünstige Relation“, wertet Professor Metzner die anhaltende Diskrepanz zwischen Miet- und Kaufpreissteigerung. Ihn erinnern teure Lagen in München beizeiten an Städte wie Zürich, wo das Verhältnis ähnlich ist.

Damit sich an dieser Konstellation etwas ändert, müsste in München mehr gebaut werden. Das passiert aktuell vornehmlich in drei Bereichen. Da sind zum einen die ehemaligen militärischen Einrichtungen mit der Bayern-Kaserne, der Luitpold-Kaserne und dem Prinz-Eugen-Park. Daneben werden ehemalige Industrie- und Bahnviertel neu mit Wohnraum gestaltet. Ansonsten wird vor allem in den westlichen Randbereichen in Aubing, Allach, Untermerzing und vor allem in Freiham gebaut. Im größten Neubauviertel Europas sollen in den kommenden zehn Jahren Wohnungen für 25.000 Menschen sowie 15.000 Arbeitsplätze entstehen. „Mit München selbst hat das alles aber nicht mehr viel zu tun“, moniert Domicil-Vorstand Schmoller.

Der rät eher zum Ostteil der Stadt. Der geniest bei Ur-Münchenern jedoch traditionell einen schlechten Ruf. „Für die vielen Menschen, die jedes Jahr neu in die Stadt kommen, ist es jedoch ein entscheidender Punkt,

ob im Osten der Quadratmeter einer Wohnung 2000 Euro günstiger ist als beispielsweise in Pasing“ so Schmoller. Deswegen erfahren die östlichen Randbezirke Engelschalking und Johanneskirchen aus seiner Sicht derzeit eine erhebliche Aufwertung.

Antizyklisch denken im teuren München inzwischen auch viele Investoren. „Wir müssen in das Segment investieren, das der Markt langfristig braucht, daher nehmen wir besonders den sozial geförderten Wohnungsbau in den Blick“, erläutert Vorstand Thomas Meyer die Strategie von Westgrund. Im Blick hat er dabei eine weitere Münchener Besonderheit, die sogenannte sozial-rechte Bodennutzung, kurz Sobon. Waren es früher 30 Prozent, so müssen jetzt 40 Prozent der neu geschaffenen Wohnungen „preisbegünstigt“ angeboten werden. Nach 25 Jahren Mietpreisbindung gehen die öffentlich geförderten Bauwerke dann in den freien Markt. Am Problem knapper Wohnungen zu günstigen Preisen ändert das aber wenig. Wie im Rest von Deutschland fallen auch in München jedes Jahr mehr Immobilien aus der geförderten Bindung heraus als gebaut werden.

München bleibt somit beim Thema Wohnen der Gipfel der Preise in Deutschland. Daran dürfte auch die Coronakrise nichts ändern.

Matthias Streit Erfurt

Am späten Mittwochabend hat der Leipziger Stadtrat für Aufsehen gesorgt: In Zukunft gelten sechs Gebiete der Stadt mit insgesamt 48.000 Haushalten als soziale Erhaltungsgebiete, besser bekannt als Milieuschutzgebiete. Das trifft vor allem Bezirke, die als aufkommende Trendviertel gelten: die Eisenbahnstraße, die Gegend um den Lene-Voigt-Park, Lindenau, Alt-Lindenau, Eutritzsch sowie das seit Langem gefragte Connewitz. Der Stadt zufolge liegen in den Gebieten zwölf Prozent der Leipziger Wohnungen. „Dort wurde ein soziales Verdrängungspotenzial nachgewiesen“, wird die Baubürgermeisterin Dorothee Dubrau (parteilos) in den Leipziger Medien zitiert.

Initiiert hat das Vorhaben die Linke. Deren Stadtratsvertreter freuten sich über den Beschluss: „Betongold-immobilienträger bekommen jetzt in Leipzig ein schwieriges Pflaster“, sagte Adam Bednarsky dem MDR. CDU, FDP und AfD stimmten gegen die Milieuschutzgebiete.

Seit Jahren gilt Leipzig als neues Berlin. Es ist zwar kleiner, aber cooler - und vor allem: günstiger. Zu Tausenden zogen Menschen in die Großstadt. Mieten und Kaufpreise stiegen. Die Stimmung aber dreht. Neben Brandanschlägen auf Autos von Immobilienfirmen wurden Kräne auf Baustellen angezündet, eine Mitarbeiterin eines Immobilienunternehmens wurde in ihrer Wohnung angegriffen. „Das ist kein Protest, das ist kriminell“, urteilte Leipzigs Oberbürgermeister Burkhard Jung im November. Der Hype hat also auch seine hässlichen Seiten.

Der darunterliegende Trend bleibt indes ungebrochen: Im Durchschnitt verteuerten sich Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 6,7 Prozent auf 2400 Euro pro Quadratmeter, zeigt die Analyse von vdp Research für das Handelsblatt. Mit 7,8 Prozent kletterten die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 2600 Euro etwas schneller. Mit 5,3 Prozent legten die Mieten im Vergleich zu den Top-7-Städten am stärksten zu.

Kein Wunder: Die Stadt floriert. Das verfügbare Einkommen der Leipziger liegt mit 18.379 Euro zwar deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von 22.623 Euro. Seit 2010 ist es jedoch um zehn Prozent gestiegen. Das Plus am Wohnungsmarkt ist aber deutlich höher: Um 38 Prozent zogen die Mieten, um 50 Prozent die Wohnungspreise seitdem an. Leipzig habe zwar einen besseren Ausblick als etwa Dresden oder Chemnitz, sagt Joachim Ragnitz, stellvertretender Leiter des Instituts für Wirtschaftsforschung (ifo) in Dresden. Das liege auch an den Anschließungen von BMW oder Porsche. Allerdings entstanden viele Jobs in der Kreativwirtschaft oder der Logistik, die nicht als Hochlohnbranchen bekannt sind. „Leipzig profitiert sehr stark davon, dass es als hip gilt. In den Wirtschaftszahlen spiegelt sich das aber nicht so stark wider“, sagt Ragnitz.

**Immer mehr Leipziger**

Zuletzt hat die Einwohnerzahl 600.000 überschritten. Bis 2040 rechnen die Leipziger mit 664.000 Einwohnern. Das Vermächtnis des Baubooms der 1990er-Jahre half der Stadt bislang, das Wachstum aufzunehmen. Der Leerstand sank von über zehn Prozent im Jahr 2012 auf heute etwa vier Prozent.

Die Preise zogen mit sinkendem Leerstand an. Steffen Metzner glaubt



Leipzig

# Die Stimmung kippt

Leipzig gilt seit Jahren als Boomstadt Nummer eins in Deutschland. Das gefällt längst nicht allen Leipzigern. Nun wird der Wohnungsmarkt stärker reguliert.

**Altbau in Leipzig:** Die Wohnungspolitik der Stadt wandelt mit Milieuschutzgebieten auf den Spuren Berlins.

Westend/Getty Images

aber nicht, dass es in den kommenden Jahren in diesem Tempo weitergeht. „Wir haben es hier mit Aufhol-effekten zu tun. Jetzt sind wir auf einem Preisniveau angekommen, mit dem beide Seiten, also Mieter und Vermieter, gut leben können“, sagt der Researchleiter des Schweizer Investment-Managers Empira. Metzner hält den Wohnungsmarkt für ausgeglichen: „Es gibt weder großen Leerstand noch lange Warteschlangen.“

Die große Frage in Leipzig lautet aber: Wie viel Platz braucht die Stadt noch? Ende vergangenen Jahres haben die Verantwortlichen ihre Bevölkerungsentwicklungsprognose kassiert. Zuvor hielt es die Stadt bis 2030 für möglich, ihren 700.000sten Einwohner zu begrüßen. Dieses Zeitfenster wurde nun um zehn Jahre nach hinten verschoben. Jährlich müssten dennoch 3000 Wohnungen gebaut werden, heißt es aus dem Rathaus. 2019 wurde das Ziel verfehlt.

An Neubauprojekten mangelt es hingegen nicht. Insgesamt gäbe es Pläne für 11.000 Wohnungen, sagt Stefan Naether, Geschäftsführer von Dahler und Company in Leipzig. Die größten Projekte befinden sich auf dem Gelände am Bayerischen Bahnhof, am Eutritzscher Freiladbahnhof und im Löwitz Quartier westlich des Hauptbahnhofs. Naether spricht sogar von einer Sättigung des Neubaumarktes. Werden die Projekte in den kommenden Jahren umgesetzt, wird sich dies auswirken: „Die großen Preissprünge liegen hinter uns“, sagt der Makler.

Bislang geht es eher gemächlich vorwärts. Um die Bebauung des Geländes am Bayerischen Bahnhof debattierte die Stadt mit den Investoren jahrelang. Seit 2011 ist das Projekt bekannt. Rund 1600 Wohnungen sollen hier entstehen. In diesem Jahr soll der Bau starten. Gerade erst wurde für 126 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Siegerentwurf vorgestellt. Der Bau des Großteils der Wohnungen werde wohl aber erst 2023 beginnen, teilt die Buwog, einer der beiden Investoren, mit. Bald soll es auch im Löwitz Quartier am Hauptbahnhof losgehen. Das neue Eigentümer-Trio aus den Immobilienunternehmen Hamburg Team, Otto Wulff und Haspa PeB will 2021 mit dem



**Augustusplatz:** Das Zentrum bleibt eines der gefragtesten, aber auch der teuersten Gebiete.

The Image Bank/Getty Images

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
8 Gohlis-Süd +8,5%	2.214
15 Anger-Crottendorf +8,3%	2.785
11 Eutritzsch +8,0%	2.449
16 Stötteritz +8,0%	3.050
9 Gohlis-Mitte +7,9%	2.525
<b>Durchschnitt +7,8%</b>	<b>2.600</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
14 Volkmarisdorf +7,4%	2.178
3 Neust.-Neuschönefeld +7,4%	2.500
4 Reudnitz-Thonberg +7,2%	2.512
11 Eutritzsch +7,1%	2.317
16 Stötteritz +7,1%	2.254
<b>Durchschnitt +6,7%</b>	<b>2.400</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
6 Zentrum-West +6,0%	9,50
1 Zentrum +6,0%	10,00
5 Zentrum-Süd +5,8%	8,90
2 Zentrum-Nord +5,7%	8,60
7 Zentrum-Nordwest +5,6%	9,10
<b>Durchschnitt +5,3%</b>	<b>7,20</b>

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

Bau beginnen. Unklar bleibt indes der Zeitplan für das Bauvorhaben „Leipzig 416“ am Eutritzscher Bahnhof. Interessant sei die Gegend dennoch, sagt Metzner von Empira: „Wenn dort mit dem Projekt ein Quartier mit Gastronomie und Einkaufsgelegenheiten entsteht, werden auch die Bereiche rechts und links davon profitieren.“ Eutritzsch liegt schon jetzt sowohl bei den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch bei den Eigentumswohnungen weit oben in der Analyse von vdp Research. Das hatte offenbar auch der Stadtrat im Blick: In Eutritzsch befindet sich eines der Milieuschutzgebiete. Modernisierungen dürften damit ausgebremst werden.

Frank Schwennicke gehört zu denen, die hier gerade Neubau verwirklichen. Der Regionsleiter für Sachsen beim deutsch-schwedischen Projektentwickler Bonava verkauft in Eutritzsch gerade 23 Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Kostenpunkt: 598.000 bis 685.000 Euro. Auch in Zentrumsnähe am Zoo baut Bonava Eigentumswohnungen. Ende 2020 sollen die ersten der 63 Wohnungen fertiggestellt sein. Die Quadratmeterpreise reichen hier von 4500 Euro bis 6800 Euro.

Traditionell baut Bonava eher in Randlagen. In Schkeuditz seien weitere Häuser geplant, in Engelsdorf

**Trendviertel**

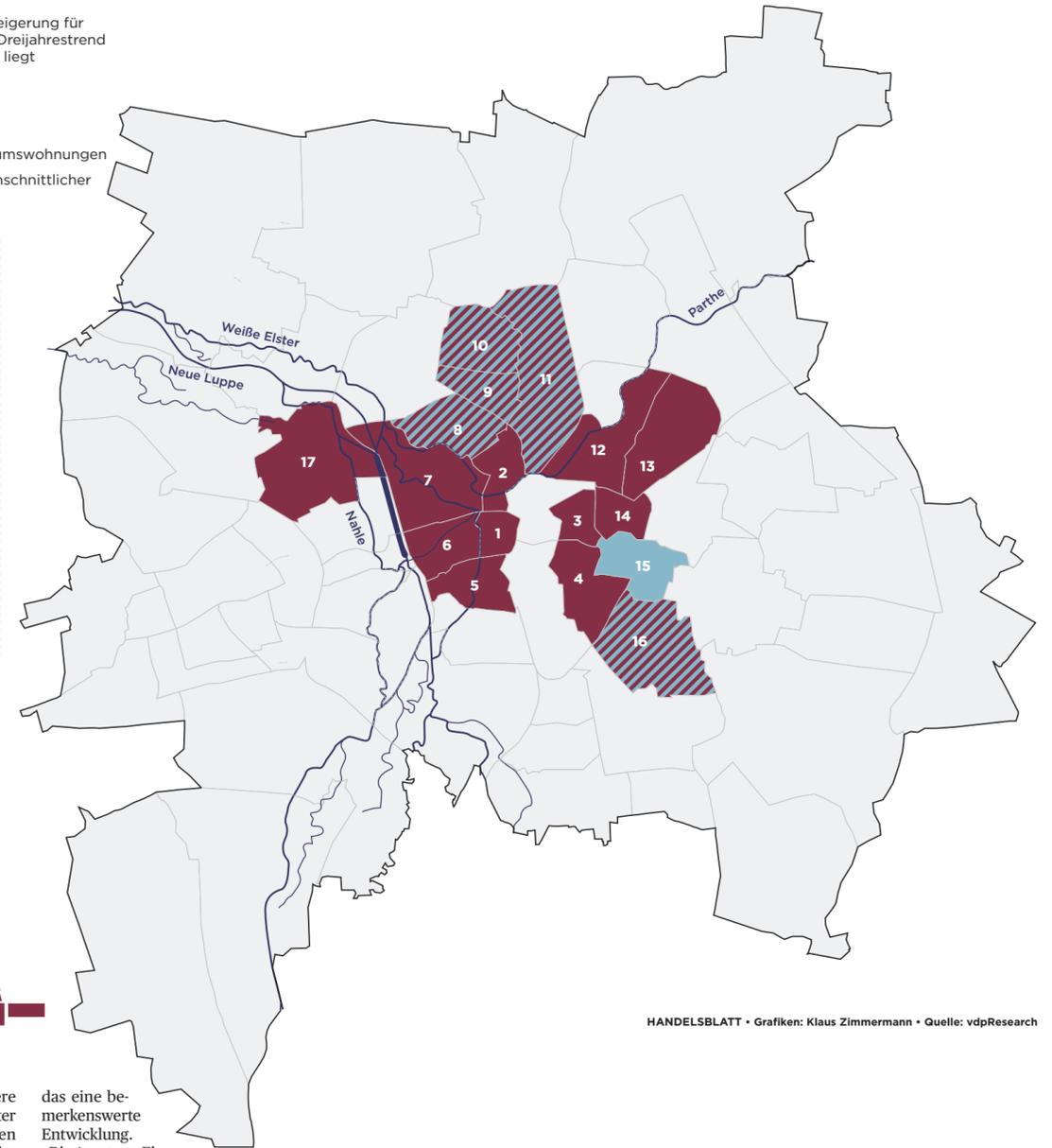
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

**Die Stadtteile:**

- 1 Zentrum
- 2 Zentrum-Nord
- 3 Neustadt-Neuschönefeld
- 4 Reudnitz-Thonberg
- 5 Zentrum-Süd
- 6 Zentrum-West
- 7 Zentrum-Nordwest
- 8 Gohlis-Süd
- 9 Gohlis-Mitte
- 10 Gohlis-Nord
- 11 Eutritzsch
- 12 Schönefeld-Abnauendorf
- 13 Schönefeld-Ost
- 14 Volkmarisdorf
- 15 Anger-Crottendorf
- 16 Stötteritz
- 17 Leutzsch



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

oder Markranstädt plant er weitere Projekte. Gerade die Lagen mit guter Anbindung zur Innenstadt sehen auch die Analysten von Conversio im Kommen, etwa Engelsdorf, Paunsdorf und Borsdorf. „Manchmal bekomme ich schon den Eindruck, dass sich die Bauträger am Verlauf der A14 entlanghangeln“, sagt Jens Rautenberg, Geschäftsführer von Conversio.

**Geringe Preisunterschiede**

Wer sich für Leipzig interessiere, stelle aber schnell fest, dass der Wohnungsmarkt sehr homogen sei. Die Preisunterschiede unter den Stadtteilen seien geringer als in München oder Berlin. Bei den Renditen jedoch habe sich die Stadt in den vergangenen Jahren den Metropolen deutlich angenähert. „Wir reden mittlerweile über Renditen von 3,5 bis 4,0 Prozent, nicht mehr. In besonders gefragten Lagen eher weniger“, sagt Kevin Trapp, Analyst von Conversio.

Beliebt bleiben vor allem das Zentrum, die Südvorstadt oder auch Schleußig, sagt Makler Naether. Nachdem in den vergangenen Jahren Kapitalanleger aus den westdeutschen Bundesländern gekauft hatten, bemerkt er nun einen regen Zuwachs unter Käufern aus Ostdeutschland, nicht zuletzt Leipzig. Für einen Standort, der mit einer Eigentumsquote von 13 Prozent als Mieterstadt gilt, ist

das eine bemerkenswerte Entwicklung. „Die Angst vor Eigentum, die vor 25 Jahren noch spürbar war, nimmt deutlich ab“, meint Naether. Der Immobilienmarktbericht bestätigt dies: Während unter Erstveräußerungen von Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten die Käufer zu 94 Prozent nicht aus Leipzig stammten, steigt ihr Anteil am Zweitmarkt auf 34 Prozent.

Den Immobilienprofis bleibt nach dem Erlass der Milieuschutzgebiete ein ambivalenter Blick in die Zukunft. Rautenberg von Conversio etwa sah in Volkmarisdorf ein aufstrebendes Gebiet. Für Immobilienkäufer dürfte dies nun weniger attraktiv werden. Was konkret in den Milieuschutzgebieten untersagt ist, will der Stadtrat erst noch bestimmen. Rückbau, Nutzungsänderungen und Änderungen baulicher Anlagen stehen unter einem Genehmigungsverbot, lässt die Stadt zumindest vorab wissen.

Gut möglich ist, dass durch diese Maßnahmen andere Gegenden attraktiver werden. Wie weit gedacht wird, erklärt Rautenberg: Er sieht bereits erste Entwicklungen in Grünau, einer Plattenbausiedlung nach DDR-Muster. Genau dort begannen erste Projektentwickler Gebäude jenseits der Platten zu sanieren.



**Blick aufs Wintergartenhochhaus:** Die Mieten in Leipzig sind zuletzt deutlich gestiegen.

dps



**Altes Rathaus in Bonn:** Die Stadt zieht viel internationales Publikum an.

The New York Times/RedUX/fab



**Blick auf den „Post Tower“:** Der Logistik-Konzern ist eine von zwei Bonner Dax-Firmen.

Anne Wiktorin Bonn

Eigentlich konzentriert sich der Projektentwickler Pandion auf die großen deutschen Metropolen. Bei Bonn allerdings machen die Kölner eine Ausnahme. Und das hat nicht nur etwas damit zu tun, dass die Firma dort ihre Wurzeln hat. „Bonn ist für einen Immobilienentwickler ein sehr interessanter Standort“, sagt Klaus Küppers, der als Leiter der Kölner Niederlassung alle Pandion-Projekte in NRW verantwortet. Die einstige Bundeshauptstadt profitiert von der Nähe zur großen Schwester Köln, sagt er, müsse sich aber keineswegs hinter ihr verstecken. Punkten kann Bonn mit seinem robusten Arbeitsmarkt, der zweithöchsten Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung in NRW und vor allem seinem hohen Anteil akademisch ausgebildeter Mitarbeiter in den Unternehmen der Stadt. Fast 30 Prozent aller Beschäftigten haben einen Universitätsabschluss - damit liegt Bonn bundesweit auf dem siebten Rang. Das verdankt die Stadt nicht zuletzt dem Exzellenzstatus ihrer Universität, die immerhin fast 40.000 Studierende zählt. Aber auch die beiden Dax-30-Konzerne Deutsche Post und Deutsche Telekom sind als Arbeitgeber für Akademiker attraktiv. Die vielen Behörden und Organisationen - allen voran die 20 UN-Sekretariate

- ziehen zudem viele Mitarbeiter aus dem Ausland an. „Bonn ist daher deutlich internationaler als Köln“, sagt Immobilienmakler Roland Kampmeyer, der in beiden Städten aktiv ist.

Solch gute Beschäftigungschancen und eine hohe Lebensqualität ziehen Jahr für Jahr mehr Menschen in die Stadt. Bis zum Jahr 2040, so die Prognose des Statistischen Landesamtes NRW, wird Bonns Einwohnerzahl um zwölf Prozent auf etwa 365.000 Menschen steigen. Stadtbaurath Helmut Wiesner hat bereits ausrechnen lassen, was das für den Wohnungsmarkt bedeutet: In den kommenden 20 Jahren müssen etwa 18.000 neue Wohnungen gebaut werden. Im vergangenen Jahr wurden 1424 Wohnungen fertiggestellt.

**Kaum Angebot an Flächen**

Doch das ist gar nicht so einfach in einer Stadt, die aufgrund ihrer Kesselung kaum Möglichkeiten hat, an ihren Rändern zu wachsen. Auch die Zahl brachliegender Industrieflächen oder anderer gewerblicher Grundstücke, die sich zu neuen Wohnquartieren umnutzen ließen, ist im Vergleich etwa zu Köln oder Düsseldorf gering, beschreibt Martin Venjakob, Leiter des Kölner Büros des Projektentwicklers Bonava Deutschland, eine weitere Schwierigkeit. „Deshalb

**Bonn**

# Rheinisches Wunderkind

Die wachsende Zahl an qualifizierten Jobs lockt Jahr für Jahr mehr Menschen in die Unistadt. Eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt.

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
21 Graurheindorf +7,1%	3.056
20 Buschdorf +7,1%	3.047
22 Bonn-Castell +7,1%	3.158
28 Rüngsdorf +7,0%	3.718
7 Endenich +7,0%	2.933
<b>Durchschnitt +7,0%</b>	<b>3.600</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
19 Tannenbusch +7,8%	2.082
14 Brüser Berg +7,8%	2.789
13 Ückesdorf +7,7%	2.798
12 Röttgen +7,7%	2.798
30 Muffendorf +7,7%	3.115
<b>Durchschnitt +7,3%</b>	<b>3.200</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
30 Muffendorf +5,0%	9,90
29 Pennenfeld +5,0%	10,00
27 Alt-Godesberg +5,0%	10,10
13 Ückesdorf +5,0%	8,90
12 Röttgen +5,0%	8,90
<b>Durchschnitt +4,9%</b>	<b>10,80</b>

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

ist es in Bonn für Bauträger noch schwieriger als in vergleichbaren Großstädten, geeignete Fläche für Wohnbauvorhaben zu finden.“ Fündig wurde das Unternehmen im rechtsrheinischen Stadtteil Beuel. Dort realisiert Bonava zwei Bauvorhaben. Eines entsteht im dörflich geprägten Stadtteil Vilich, wo auf einer Fläche des Landschaftsverbands Rheinland (LVR) das integrative Wohnquartier „Ledenhof“ mit 140 Einfamilienhäusern und Wohnungen für junge Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen entsteht. Das zweite befindet sich am südlichen Ende der Niederkasseler Straße, nicht weit entfernt von der Kennedybrücke, die Beuel und Bonn verbindet. Die insgesamt 120 Eigentumswohnungen sind inzwischen so gut wie vollständig verkauft.

**Grundstücke besser nutzen**

Eines der größten Wohnbauprojekte der Stadt realisiert der Projektentwickler Pandion auf dem ehemaligen Gelände der Gallwitz-Kaserne im linksrheinischen Stadtteil Duisdorf. Auf einem 76.000 Quadratmeter großen Gelände werden bis zum Sommer 2023 etwa 530 Wohnungen entstehen, davon 140 preisgebundene Mietwohnungen. „Diesen Teil des Projekts übernimmt Sahle Wohnen, ein Familienunternehmen, das wir

schon länger kennen und das viel Expertise im Mietwohnungsbau hat“, erläutert Pandion-Regionalleiter Kippers. Den ersten Bauabschnitt mit etwa 170 Eigentumswohnungen will Pandion bis Ende des Jahres fertigstellen, für den zweiten Bauabschnitt mit 140 Einheiten erteilte die Stadt im Herbst 2019 die Baugenehmigung. Ähnlich groß ist das Projekt „West-side“: Auf dem 60.000 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Chemiefabrik Arkema zwischen Siemensstraße und Am Propsthof im Stadtteil Endenich realisiert der Projektentwickler Instone Real Estate Development ebenfalls mehr als 500 Miet- und Eigentumswohnungen. Die ersten gut 270 Mietwohnungen, die bereits an einen großen institutionellen Investor verkauft wurden, sollen im Sommer 2021 fertiggestellt sein. Das nächste größere Projekt könnte das „Jackie K.“ sein. Sobald die Postbank im kommenden Jahr aus ihrem derzeitigen Gebäude an der Kennedyallee im Stadtteil Plittersdorf ausgezogen ist, will Entwickler Gerchgroup auf dem Gelände neben einem Bürobau auch 380 Wohnungen bauen, davon 40 Prozent öffentlich gefördert, wie es das 2017 eingeführte „Bonner Baulandmodell“ vorschreibt.

Im Prinzip entspricht das der Idee der Bonner Stadtplaner: Weil Bonn nicht nach außen wachsen kann, soll durch die sogenannte Nachverdichtung auf bestehenden Grundstücken im Stadtgebiet Platz für neuen Wohnraum geschaffen werden. Eine Analyse der Stadtverwaltung ergab, dass durch Änderung oder Aufhebung veralteter Bebauungspläne etwa 5600 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden können, in Baulücken etwa weitere 1400.

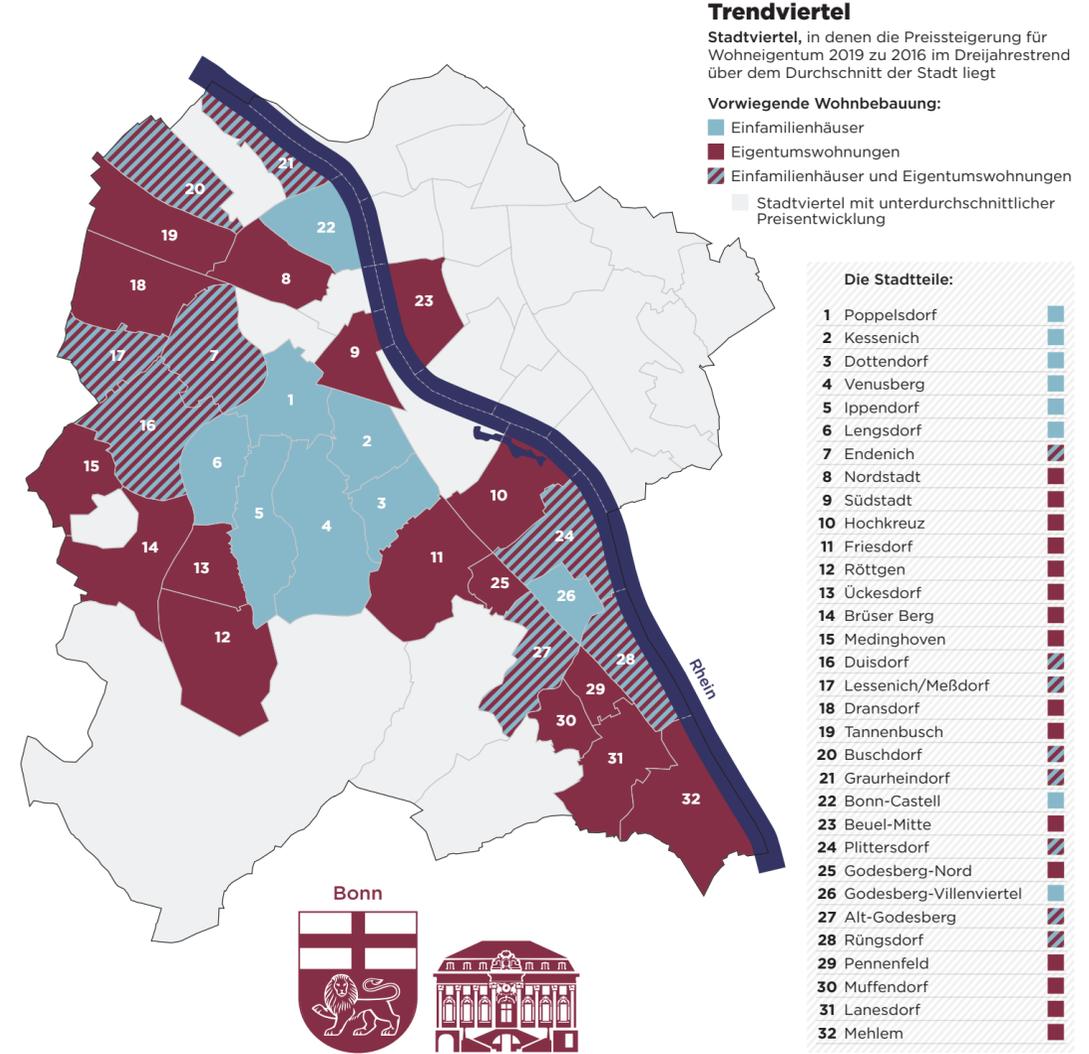
Besondere Hoffnungen setzt man auf die Entwicklung des Bundesviertels, wie das einstige Bonner Regierungsviertel heute heißt. Dort könnten allein rund 3600 Wohnungen entstehen, würde der aktuelle Rahmenplan entsprechend angepasst.

Doch gegen die engere Bebauung regt sich Widerstand, etwa gegen die Planungen zum „Jackie K.“. Bürger fürchten eine zu hohe Verdichtung.

**Preise deutlich gestiegen**

Vorerst bleibt das Wohnungsangebot in Bonn knapp - und beschränkt sich eher auf kleinteilige Projekte, sagt daher Makler Kampmeyer. Die Folgen zeigen sich in der Preisentwicklung: Wie das Berliner Analysehaus VDP Research exklusiv für das Handelsblatt ermittelt hat, stiegen 2019 die Preise für Einfamilienhäuser in Bonn um sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 3600 Euro pro Quadratmeter (siehe Grafik). Eigentumswohnungen verteuerten sich sogar um durchschnittlich 7,3 Prozent und kosten im Mittel 3200 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt das durchschnittliche Bonner Preisniveau gerade einmal 100 Euro unter dem von Köln. „In Poppelsdorf oder im Bonner Zentrum werden inzwischen aber auch Preise jenseits von 5000 Euro pro Quadratmeter erzielt - auch für gut sanierte Altbauwohnungen“, berichtet zudem Makler Kampmeyer.

Steffen Metzner, Researchleiter bei Empira Asset Management, macht deshalb kaum noch einen Unterschied zwischen den Wohnungsmärkten in Bonn, Köln Düsseldorf aus: „Wir betrachten die Rheinische längst als zusammenhängende Region mit aktuell 3,5 Millionen Einwohnern“, sagt er. Er plädiert daher dafür, mehr Augenmerk auf Infrastrukturmaßnahmen zu legen -



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



**Wohnung im Projekt „Panoramablick“ in Beuel:** Kaufpreise erreichen in Bonn die Marke von 5000 Euro pro Quadratmeter.

Bonava

auch um die Wohnungsmärkte der drei NRW-Großstädte zu entlasten. „Die Verkehrsinfrastruktur entlang der Rheinschiene müsste dringend verbessert werden, um peripherere Wohnlagen attraktiver zu machen“, ist er überzeugt. Käufer schauen sich jedoch längst im Bonner Umland nach den eigenen vier Wänden um. „Vor allem Familien haben erhebliche Schwierigkeiten, innerhalb Bonns ein Haus oder eine

Wohnung zu finden - selbst wenn sie finanziell gut aufgestellt sind“, weiß Makler Kampmeyer. Wer ein Einfamilienhaus suche, weiche daher in den Rhein-Sieg- oder Rhein-Erft-Kreis aus: nach Königswinter oder Bad Honnef, nach Hennef, Niederkassel oder St. Augustin, nach Alfder oder Brühl. Das bestätigt Bonava-Niederlassungsleiter Venjakob: „Alle an Bonn angrenzenden Gemeinden sind attraktive Standorte.“

Marktanalyst Metzner erwartet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum in Bonn und seinem Umland: „Wenn die Zinsen niedrig bleiben, werden auch viele Menschen mit mittleren Einkommen über den Erwerb der eigenen vier Wände nachdenken.“ Das werde die Preise weiter in die Höhe treiben. „Ich kann daher nur jedem raten, sich jetzt nach Wohneigentum umzusehen. Billiger wird es bestimmt nicht.“



**Nah am Wasser:**  
Im Duisburger Hafen endet Chinas neue Seidenstraße.

Thomas Pfahm / VISUM

Trendviertel Duisburg

# Eine Stadt baut für ein besseres Image

Die Metropole wirbt mit Neubauprojekten um die Gunst der Investoren, die dort noch attraktive Renditen finden. Auch die Nähe zur Landeshauptstadt gilt als Vorteil.



**Mercatorviertel:**  
Auf einer Brache im Zentrum der Stadt soll ein großes Wohnquartier entstehen.

Gewes Pufewill/Stadt, Duisburg

Michael Scheppe Duisburg

Das Banner auf dem Bauzaun passt nicht so recht ins Bild. „Hier entsteht Zukunft“, steht in großen Lettern auf dem Werbeplakat der städtischen Baugesellschaft. Doch der einstige Duisburger Güter- und Rangierbahnhof, direkt an der Autobahn 59, nahe dem Hauptbahnhof gelegen, erinnert eher an die Vergangenheit: Das Gemäuer ist mit Graffiti beschmiert, das Gestein bröckelt, die Glasdächer sind zerbrochen.

Vor zehn Jahren ereignete sich dort das Unglück auf dem Technologiefest Loveparade, das 21 Menschen das Leben kostete und Hunderte verletzte. Doch in zehn Jahren sollen auf diesem Areal rund 1000 Wohneinheiten entstanden sein - in bester und lärmgeschützter Innenstadtlage mit direkter Anbindung an Bahnhof und Autobahn. Nichts mehr soll dann an die Vergangenheit erinnern. „Duisburger Freiheit“ nennen die Verantwortlichen die 30 Hektar große Fläche, die auf einem Plan des britischen Stararchitekten Norman Foster basiert und diesen Sommer durch einen international besetzten städtebaulichen Wettbewerb angepasst wird. Nach Fosters Vorbild wurde bereits der Duisburger Innenhafen mit gastronomischen Angeboten und hochwertigen Wohnungen neu gestaltet.

Das Bauvorhaben auf dem Güterbahnhof ist nur eines von vielen, die das Erscheinungsbild Duisburgs in der nächsten Dekade grundlegend verändern sollen. „Wir wollen hochwertige Wohnstandorte entwickeln“, sagt Planungsdezernent Martin Linne, „und zu einer veränderten Wahrnehmung von Duisburg beitragen, indem wir zahlungskräftigere Einwohner anlocken, die unsere Bevölkerungsstruktur positiv beeinflussen können.“

Anders gesagt: Mit den Bauprojekten kämpft die Ruhrgebietsstadt gegen ihr Image an. Nicht mehr das unrühmliche Problemviertel Marxloh soll das Gesprächsthema sein, wenn Deutschland über Duisburg redet, nicht die Arbeitslosenquote, die gerade bei 12,2 Prozent liegt und auch schon vor der Pandemie weit über dem Bundesdurchschnitt war, und eben auch nicht die misslungene Ausrichtung der Loveparade.

**Lockende Rendite**

Für Immobilienanleger stellt Duisburg eine lohnenswerte Alternative zu den überhitzten Immobilienmärkten der Metropolen dar. Dezernent Linne etwa sieht für Anleger in Duisburg eine Renditeerwartung von rund sechs Prozent - und damit deutlich mehr als in den Metropolen dieser Republik. „Duisburg hat sich zu

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
11 Alt-Hamborn +6,3%	1.643
10 Bruckhausen +6,3%	1.641
12 Obermarxloh +6,0%	1.778
22 Wehofen +6,0%	1.991
19 Overbruch +6,0%	1.890
<b>Durchschnitt +5,7%</b>	<b>2.200</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
1 Altstadt +7,5%	1.409
2 Dellviertel +7,5%	1.318
3 Hochfeld +7,5%	1.226
13 Bissingheim +7,3%	1.375
9 Wanheimerort +7,3%	1.257
<b>Durchschnitt +7,1%</b>	<b>1.400</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
24 Großenbaum +3,8%	7,40
7 Duissern +3,8%	7,00
1 Altstadt +3,8%	6,70
8 Neudorf-Nord +3,8%	6,90
13 Bissingheim +3,8%	7,80
<b>Durchschnitt +3,5%</b>	<b>6,40</b>

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

einem interessanten und rentablen Investitionsstandort mit attraktiven Lagen gemauert“, sagt Maria Schlieper, Leiterin Wohn- und Geschäftshäuser bei Engel & Völkers Commercial in Essen, die von dort das Marktgeschehen in Duisburg analysiert. Bisher hätten sich überwiegend professionelle Anleger für den Ankauf interessiert. „Inzwischen stellen wir in den soliden Stadtteilen auch eine vermehrte Nachfrage von Privatanlegern fest, weil Duisburg alles andere als ein spekulativer Standort ist.“

Denn Duisburg, mit knapp einer halben Million Einwohner die fünfzehntgrößte Stadt Deutschlands, ist auch das: mit Thyssen-Krupp Steel, Arcelor-Mittal sowie Klöckner & Co. der bedeutendste Stahlstandort Europas. Mit dem großen Binnenhafen bildet die Stadt das Ende der neuen Seidenstraße und mit fünf Autobahnverbindungen sowie Rhein und Ruhr einen zentralen Verkehrsknotenpunkt.

Duisburg profitiert auch von der Verknappung in den umliegenden Städten und den dort schon sehr hohen Immobilienpreisen. Das hat die Preise in Duisburg gerade im Jahr 2019 getrieben: Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stiegen sie um 5,7 Prozent, bei den Eigentumswohnungen gar um 7,1 Prozent. Die Steigerungsraten liegen fast auf dem Ni-

**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**

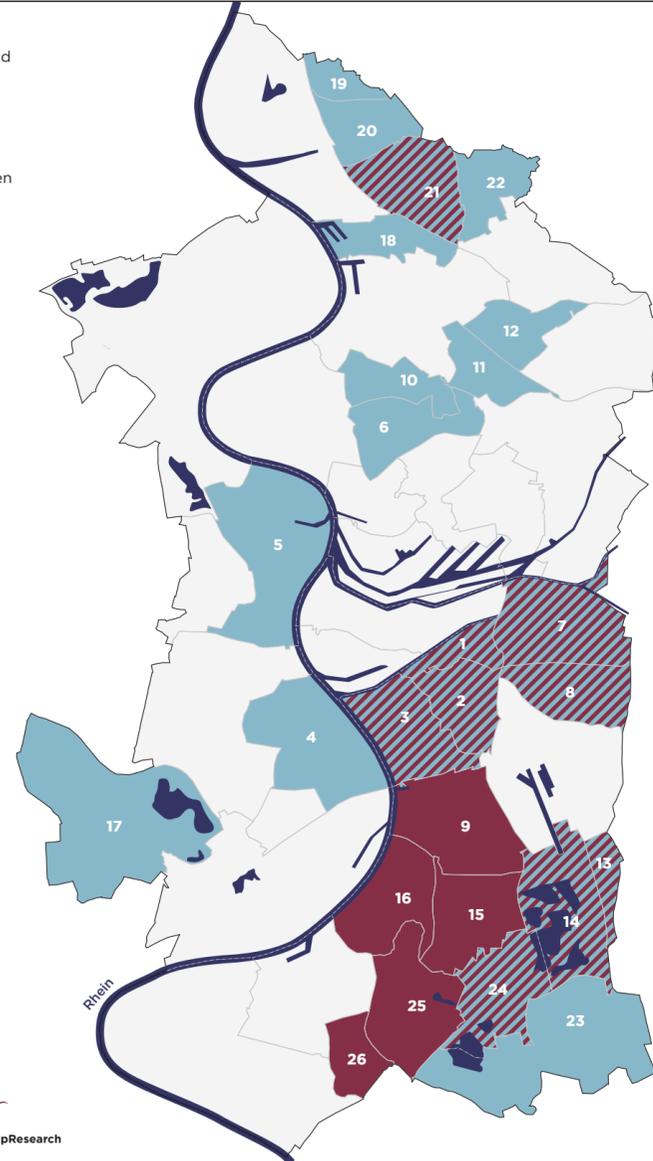
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

**Die Stadtteile:**

- 1 Altstadt
- 2 Dellviertel
- 3 Hochfeld
- 4 Hochemmerich
- 5 Alt-Homborn
- 6 Beeck
- 7 Duissern
- 8 Neudorf-Nord
- 9 Wanheimerort
- 10 Bruckhausen
- 11 Alt-Hamborn
- 12 Obermarxloh
- 13 Bissingheim
- 14 Wedau
- 15 Buchholz
- 16 Wanheim
- 17 Rumeln-Kaldenhausen
- 18 Fahrn
- 19 Overbruch
- 20 Vierlinden
- 21 Aldenrade
- 22 Wehofen
- 23 Rahm
- 24 Großenbaum
- 25 Huckingen
- 26 Ungelshiem



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



Unabhängig von den beiden Projekten ist der Duisburger Süden schon jetzt nicht nur ein guter Investitionsstandort, sondern auch eine beliebte Wohngegend - ein echtes Trendviertel eben. Das gilt auch für die Preise: Maklerin Hempel hat vor einigen Wochen in der denkmalgeschützten Wedauer Eisenbahnersiedlung ein renoviertes Einfamilienhaus für gut 3400 Euro pro Quadratmeter veräußert. Laut vdp-Research-Statistik liegt das über dem Schnitt, demnach wurden in Wedau 2019 für Ein- und Zweifamilienhäuser Preise von 3060 Euro aufgerufen. Ähnlich liegen die Werte in den anderen südlichen Trendvierteln Bissingheim, Großenbaum und Rahm.

Weiter im Norden ist das Preisniveau deutlich niedriger. Im Trendviertel Duissern etwa, das sich durch schöne Altbauten auszeichnet und östlich der Innenstadt gelegen ist, müssen Interessenten für ein Eigenheim im Durchschnitt nur knapp 1800 Euro berappen. Duisburg-Duissern profitiert von der Nähe zur Universität, ist aber auch eine Wohngegend für eine zahlungskräftige Klientel. In der Nähe des Kaiserbergs stehen viele Villen und Penthouse-Wohnungen.

**Mikrolage entscheidend**

In Duissern hat Gabriela Mahlau ihr Büro. Die Inhaberin von Mahlau Immobilien & Grundbesitz bestätigt das Süd-Nord-Gefälle der Preise. Stark unterschiedliche Preise werden sogar in einzelnen Vierteln aufgerufen, erzählt sie. Mahlau rät Investoren deshalb, auf die Mikrolage zu achten. „In fast allen Stadtteilen gibt es gute Lagen“, erzählt sie. „Doch genauso gibt es in vielen Quartieren Bereiche, in denen keiner mehr wohnen will.“

Die Besonderheit des Duisburger Immobilienmarktes: Bürgerliche Wohngegenden sind von weniger angesehenen Lagen mitunter nur durch einen Straßenzug getrennt. Das macht die Arbeit von Maklern wie Mahlau kompliziert. „Interessenten achten häufig nur auf den Namen der Stadtviertel und lassen sich teilweise interessante Objekte entgehen.“ Anleger sollten sich also gut beraten lassen - dieser Ratschlag gilt gerade für Duisburg.

Hinweise auf bürgerliche Quartiere geben die Neubauprojekte. Erhaltenswert: das Mercatorviertel in der Innenstadt. Innerhalb der historischen Stadtmauern, auf den Fundamenten der mittelalterlichen Stadt, entsteht in der Nähe des Rathauses ein neues Viertel. Im Moment zeugt nur eine abgesperrte Brachfläche von dem Vorhaben. Die Kommune will das Quartier vorwiegend für Wohnungen nutzen, deren Architektur an das historische Stadtbild erinnert.

Der förmliche Boom von Bauprojekten in der kommenden Dekade zeigt auch, dass Immobilienvorhaben in Duisburg in den vergangenen Jahren ins Stocken geraten waren. Marktkenner erklären sich das auch mit dem Loveparade-Unglück. Die Politik der Stadt wirkte danach wie gelähmt, Bürgerentscheide stoppten Bauprojekte, hinzu kamen die Folgen der weltweiten Finanzkrise und die klappte Kommunenkasse. Doch nun scheint die Stadt die Bedeutung neuer Bauvorhaben forciert zu haben. Und so wird sich auf dem einstigen Güter- und Rangierbahnhof in der Innenstadt womöglich doch die Zukunft von Duisburg zu entscheiden. Für Investoren und Wohnungssuchende dürfte das bei dem vergleichsweise niedrigen Preisniveau ein günstiger Moment sein.

veau der benachbarten Metropole Düsseldorf.

Doch die absoluten Preise sind weitaus niedriger als in der Stadt am Rhein, was es für Investoren eben attraktiv macht. Hier könnte sich noch die Hoffnung auf Preissteigerungen erfüllen. Duisburg zählt zu den günstigsten städtischen Wohngegenden in Nordrhein-Westfalen: Ein- und Zweifamilienhäuser kosten im Schnitt 2200 Euro pro Quadratmeter, Eigentumswohnungen 1400 Euro und die Neuvertragsmieten liegen bei 6,40 Euro. Nur weniger Kilometer weiter im Süden, in der hochpreisigen NRW-Landeshauptstadt, liegen die Durchschnittswerte mitunter doppelt so hoch. Zu diesen Ergebnissen kommt eine Untersuchung von vdp Research für das Handelsblatt. Das Analysehaus ermittelte für Duisburg die Stadtteile, in denen Mieten und Kaufpreise zwischen 2016 und 2019 gemessen an der Gesamtstadt überdurchschnittlich gestiegen sind. Ein Blick auf die Karte zeigt: Dies gilt besonders für Bereiche in der westlichen Innenstadt - und im Süden.

„Sechs-Seen-Wedau“, so heißt das Vorhaben, ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in NRW. Die Landesregierung stuft den künftigen Wohn- und Wirtschaftsstandort als „regional bedeutsam“ ein. Noch ist von den Planungen nicht viel zu sehen, die Erschließungsarbeiten laufen erst. Geplanter Baustart: 2023. Besser verdienende aus dem Umland und gut situierte Menschen aus der eigenen Stadt sollen in die neue Wohngegend gelockt werden. Laut städtischer Statistik werden Immobilien bislang zu 60 Prozent von Duisburgern erworben, der Rest von Auswärtigen.

**Teure Nachbarn**

Dort lässt sich der Preisanstieg mit der Nähe zur Landeshauptstadt erklären. „Der Duisburger Süden ist eine Ausweichmöglichkeit für Familien, die sich Einfamilienhäuser in

Düsseldorf nicht mehr leisten können“, sagt Schlieper. Nicht ohne Grund entsteht im südlich gelegenen Wedau gerade ein neuer Stadtteil mit Nahversorgungszentrum, auch ein eigener Bahnanchluss ist geplant. Auf dem Gelände eines stillgelegten Rangierbahnhofs werden in den kommenden Jahren 3000 Wohneinheiten gebaut, vom Einfamilienhaus bis zur Geschosswohnung.

Das 90 Hektar große Gebiet hat die städtische Baugesellschaft Gebag von der Deutschen Bahn gekauft. Das ist typisch für die Duisburger Immobilienstrategie. So allen großen Bauvorhaben, so auch bei der „Duisburger Freiheit“, versucht die Kommune durch Grunderwerb und

Rückbau den sozialen Brennpunkten entgegenzuwirken. „Wir betreiben aktuell ganz aktiv eine Bodenvertragspolitik, um Einfluss auf die Preise nehmen zu können und dann mit privaten Kapitalgebern gemeinsame Projekte zu entwickeln“, sagt Planungsdezernent Linne.

**Beliebter Süden**

Für die Duisburger Immobilienmaklerin Susanne Hempel ist „Sechs-Seen-Wedau“ eine „Immobilienperle“. Die Architektin sagt: „Das Areal liegt direkt an der Wasserlinie mitten im Naherholungsgebiet und ist gerade an den Düsseldorfer Flughafen und die Duisburger Innenstadt unglaublich gut angebunden.“ Das werde vor allem jungen Familien anziehen, so die Inhaberin von Immobilien Hempel. Die Gründe liegen auf der Hand: Der Sportpark Wedau, ein großes Sport- und Erholungsgebiet liegt vor der Haustüre, es gibt viele Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Unweit davon, fast schon am Düsseldorfer Stadtrand, entsteht auf einem 16 Hektar großen Areal ein attraktives Wohngebiet mitten im Grünen. „Am Alten Angerbach“ sollen 235 Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser, 26 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und eine Kindertagesstätte gebaut werden.



**Blick auf Hannovers Innenstadt:** Der Markt rückt zunehmend in den Fokus der Kapitalanleger.

dtp/Photographer: ihs Vikmanis



**Wasserstadt Limmer:** Wohnen auf dem ehemaligen Gelände der Conti-Reifenfabrik.

Christian Wermke Hannover

Jörn Fischer setzt den Blinker seines Jeeps, fährt rechts ran. Hier, im Stadtteil Linden-Süd, will der Immobilienmakler eines seiner Lieblingsprojekte in Hannover zeigen: einen Weltkriegsbunker, 22 Meter hoch, 1,70 Meter dicke Außenwände. An den Fenstern erkennt man noch die kräftigen Mauern, sonst sieht man dem Gebäude seine Vergangenheit kaum an. Die Firma Axia hat es entkernt, umgebaut, auf vier Etagen Wohnungen geschaffen. „Die Stadt dürstet nach Wohnraum“, sagt Fischer, Co-Geschäftsführer des Immobilienmaklers „Dahler & Company“ in Hannover. Jahrelang habe man weggeschaut und zu wenig gemacht. „Aber langsam kommt Bewegung in die Sache.“ Auch, weil sich der Trend, aus Altem Neues zu kreieren, durch die ganze Stadt zieht. Beispiel Kesselstraße: Auf dem Gelände einer ehemaligen Kesselfabrik im Stadtteil Limmer werden 190 Wohnungen gebaut. Beispiel „Charlottes Garten“: In Herrenhausen entsteht nach jahrelangem Leerstand der Niedersächsischen Landesfrauenklinik ein neues Quartier, das um das denkmalgeschützte Zentralgebäude der Klinik entwickelt wird. Beispiel „HY Live“: Der holländische Expo-Pavillon, derzeit noch eine Bauruine mit zerschlagenem Glas, herunterhängenden Kabeln und vollgeschmierter Fas-

sade, soll zu neuem Leben erweckt werden - mit Coworking-Flächen, Cafés, Werkstätten und drumherum 350 Mikroapartments. In der Stadt herrscht Aufbruchstimmung. Und das nach Zeiten, in denen sich hier eher wenig bewegt hat. Nach der Expo 2000 brach der Wohnungsmarkt ein, seit zehn Jahren aber ist der Zuzug ungebrochen. Rund 536.000 Einwohner zählt die niedersächsische Landeshauptstadt. Tendenz: steigend. Der Wohnraum ist schon seit Jahren knapp - und wird immer knapper. „In den Toplagen sehe ich gerade wenig Potenzial“, sagt Makler Fischer. Zwar würde vielerorts verdichtet, Investoren kaufen große Wohnungen und teilen sie neu auf. Interessanter seien aber die B-Lagen, etwa Hainholz, ein ehemaliges Sanierungsgebiet. Hier im Norden Hannovers ist viel Grün: ein Gürtel mit Schrebergärten und Mittelgärten einer ehemaligen Kesselfabrik im Stadtteil Limmer werden 190 Wohnungen gebaut. Beispiel „Charlottes Garten“: In Herrenhausen entsteht nach jahrelangem Leerstand der Niedersächsischen Landesfrauenklinik ein neues Quartier, das um das denkmalgeschützte Zentralgebäude der Klinik entwickelt wird. Beispiel „HY Live“: Der holländische Expo-Pavillon, derzeit noch eine Bauruine mit zerschlagenem Glas, herunterhängenden Kabeln und vollgeschmierter Fas-

Trendviertel Hannover

# Aufbruch an der Leine

In der Innenstadt gibt es kaum noch Platz. Hannover widmet daher alte Industrieanlagen um. Entstehen sollen schicke Wohnquartiere - zu Preisen, die die Stadt bisher nicht kannte.

**Top-Quartiere im letzten Jahr**

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
22 Ahlem +7,0%	2.954
19 Bornum +7,0%	2.975
9 Limmer +7,0%	2.920
27 Misburg-Nord +7,0%	3.078
30 Wülferode +7,0%	3.056
<b>Durchschnitt</b> +6,8%	<b>2.900</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
12 Vahrenheide +7,3%	2.115
19 Bornum +7,3%	2.269
22 Ahlem +7,3%	2.269
9 Limmer +7,3%	2.277
20 Badenstedt +7,2%	2.377
<b>Durchschnitt</b> +6,7%	<b>2.600</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
4 List +4,6%	10,00
7 Linden Süd +4,5%	9,40
13 Groß-Buchholz +4,5%	9,10
8 Linden Mitte +4,5%	9,10
3 Vahrenwald +4,5%	9,40
<b>Durchschnitt</b> +4,4%	<b>8,70</b>

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

und Zweifamilienhäuser 2019 im Schnitt um 6,8 Prozent verteuert, Eigentumswohnungen liegen mit 6,7 Prozent knapp dahinter. Und auch die Mieten haben im Schnitt um 4,4 Prozent angezogen. In Limmer, Trendviertel im Nordwesten der Stadt, ist der Durchschnittskaufpreis pro Quadratmeter Eigentumswohnung gar um 7,3 Prozent gestiegen - auf nun 2277 Euro. Dieser Wert wird in den kommenden Jahren weiter nach oben gehen. Auch weil ein Projekt dazukommt, dass sich für Hannover preislich in der Champions League bewegt: die „Wasserstadt Limmer“. Schon Ende der 90er liefen hier die letzten Continental-Reifen vom Band. Ziemlich schnell wurden die knapp 24 Hektar mit Werkstätten, Büros und Industrieanlagen von einem Konsortium um den Hannoveraner Bauunternehmer Günter Papenburg aufgekauft. Und doch hat es gut 20 Jahre gedauert, bis hier die ersten Mehrfamilienhäuser aus dem Boden gestampft wurden. „Die Stadt musste zum Jagen getreten werden. Es gab immer Ansätze, etwas zu tun, aber die Prozesse haben hier teilweise sehr lange gedauert“, sagt Jörg Jungesblut, Geschäftsführer von Wasserstadt Limmer Projektentwicklung. Solch einen alten Industriestandort zu entwickeln und zu revitalisieren sei zeitaufwendig - „muss aber nicht so lange wie in diesem Fall dauern“.

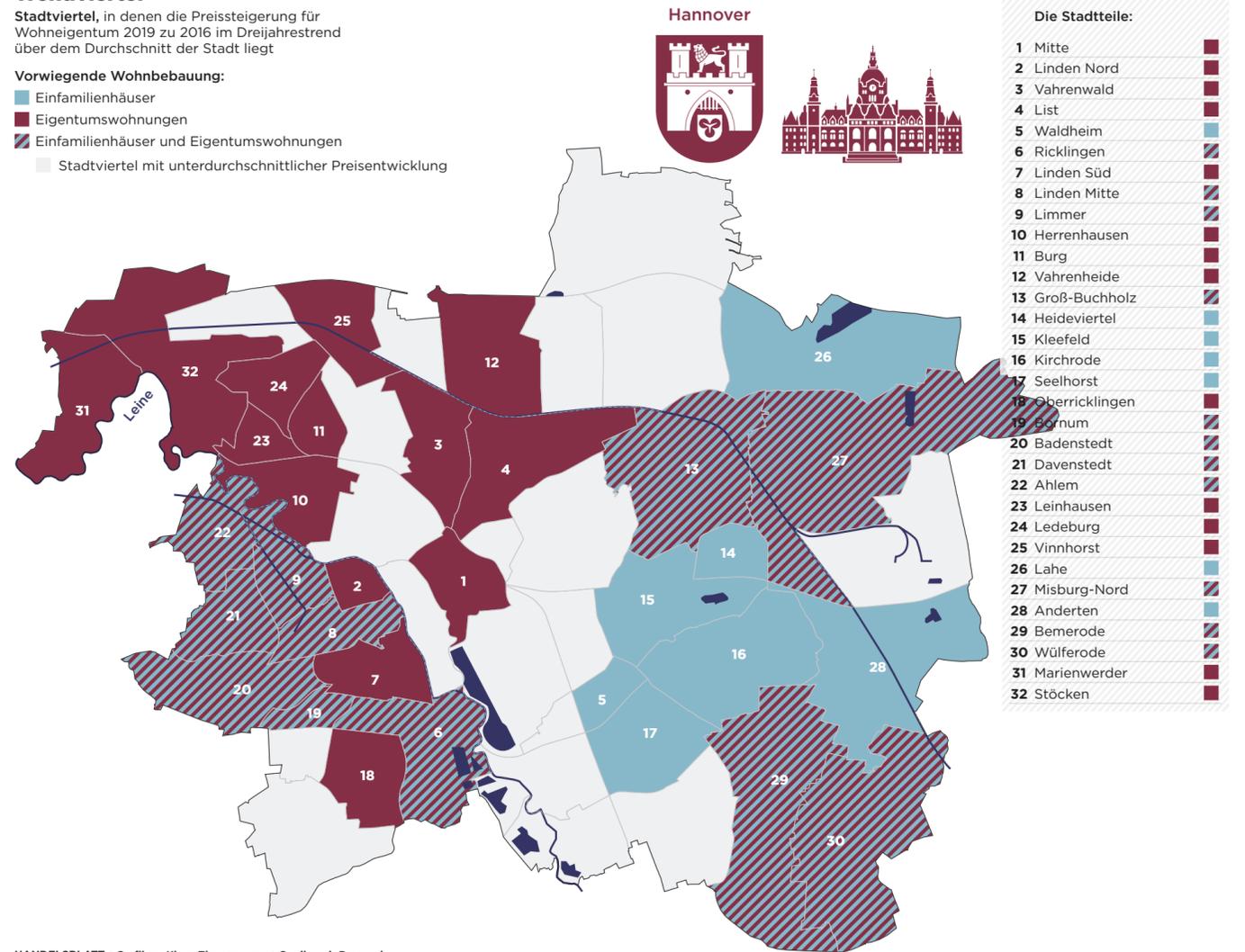
Wasserstadt Limmer Projektentwicklung GmbH

**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**

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



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

Jungesblut, ausgestattet mit gelber Warnweste und weißem Helm, führt über die Baustelle, die sich wie eine dreieckige Halbinsel zwischen zwei Kanälen streckt. Vorbei am Betonwerk, vorbei an Bauarbeitern, die gerade die ersten Rohrleitungen verlegen, bis hin zu Baufeld 13, an dem schon seit einem Jahr gewerkelt wird. Am Ende soll hier ein komplett neues Quartier entstehen, mit 1800 Wohnungen, Supermarkt, Grünflächen - mittendrin der 51 Meter hohe Conti-Turm, denkmalgeschütztes Wahrzeichen des Viertels. Seit Anfang des Jahres sind 50 Wohnungen im Vertrieb - und es hagelt Kritik: Wucher, Wohnraum nur für Arme (sozialer Wohnungsbau) und Reiche, nichts für die Mitte der Gesellschaft. Direkt an der Wasserschiene, Blick aufs Grüne, Kanu-Klub um die Ecke, liegt der Kaufpreis im Schnitt bei 6200 Euro pro Quadratmeter. Die Penthäuser taxieren bei bis zu 8000 Euro, die Mietpreise bei durchschnittlich 13,50 Euro. „Das sind politische Entscheidungen, die dazu geführt haben, dass wir die Fläche nicht optimal nutzen und die Kosten nicht besser verteilen können“, meint Jungesblut. Die Wasserstadt habe sehr klare Vorgaben und Auflagen bekommen, wie das Quartier auszusehen hat: Abtransport des Regenwassers in die Leine, fünf Elek-

troparkplätze pro Baufeld, roter Klinker, erzählt der 54-Jährige. Die Bebauung sollte zudem nicht zu hoch sein: Im Schnitt aller Baufelder liegt sie bei vier Etagen. „Wir haben hier eine Netto-Baulandquote von 58 Prozent, in der übrigen Innenstadt liegt dieser Wert jenseits der 70 Prozent.“ **Preislich viel Luft nach oben** Für den ersten Bauabschnitt sind die Planungen durch. Für den nächsten würde Jungesblut gern noch mal an der Wohnungszahl schrauben, um „damit die durchschnittlichen Verkaufspreise zu senken“. Der Vertrieb lief bisher eher schleppend, auch wegen Corona: Vergeben sind aktuell zwei der 50 Wohnungen. „Am Anfang braucht man Pioniere, die Fantasie haben und sich ihr Gebäude und das fertige Quartier vorstellen können“, sagt Jungesblut. Die altbekanntesten Trendviertel - List, Zooviertel, Oststadt, Linden, Teile der Südstadt Richtung Maschsee, Herrenhausen - sind nach wie vor extrem gefragt. Aber nicht nur dort ziehen die Preise an. „Das Wohnen hat sich in Hannover überall stark verteuert“, weiß Reinold von Thadden vom Deutschen Mieterbund Niedersachsen-Bremen. Hannover komme von einem sehr viel niedrigeren Niveau, habe im Vergleich zu Städten wie München oder Stuttgart preislich noch aufzuho-

len. „Da ist noch sehr viel Luft nach oben.“ Dass die Stadt unterbewertet ist, findet auch Nadine Haepke, Vertriebschefin bei Engel & Völkers in Hannover: „Der Markt ist noch nicht so überhitzt wie in den A-Städten und rückt daher in den Fokus vieler Kapitalanleger.“ Aktuell bekomme sie viele Anfragen aus der Schweiz, aber auch von Hamburgern oder Düsseldorfern, die in ihren Städten keine passenden Immobilien mehr finden. Der Druck auf den Markt nimmt damit weiter zu. Was vor allem fehle, sind kleine, erschwingliche Wohnungen, heißt es beim Verein „Haus und Grundeigentum Hannover“. Hinzu kommt eine lähmende Bürokratie: „Was Bauanträge angeht, ist Hannover eine Katastrophe. Eines unserer Mitglieder hat ein Dreivierteljahr für die Genehmigung warten müssen, um einen Carport neben sein Haus zu bauen.“ Es gäbe sogar schon Großinvestoren, die um Hannover einen Bogen machen würden - eben wegen solcher Verzögerungen. Auch von Bauträgern hört man, dass das reine Verwaltungsakt viel zu lange dauere, andere Städte da viel schneller seien. Insider berichten, dass das Bauamt jahrelang chronisch unterbesetzt gewesen sein soll, die Digitalisierung weit hinterherhinkt. „Wir haben im vergangenen Jahr unser Personal deutlich aufgestockt“, er-

widert Stadtbaurat Uwe Bodemann. Spätestens Anfang nächsten Jahres will er das digitalisierte Baugenehmigungsverfahren einführen. Um Normalverdiener zu entlasten, schlägt die Verwaltung für den Haushalt 2021/2022 zudem ein neues kommunales Förderangebot für Haushalte mit mittleren Einkommen vor. Auch in die Verwaltung kommt also Bewegung. Dass es mitunter schon richtig schnell gehen kann, zeigt „Kronsrode“, Niedersachsens größtes Neubauprojekt: 3500 Wohneinheiten sollen am südöstlichen Stadtrand auf einer 53 Hektar großen Wiese entstehen. „2015 wurde erstmals mit dem Baudezernat gesprochen, 2018 wurden die Hochbauwettbewerbe ausgeschrieben. Nun wird das Gebiet schon mit Straßen erschlossen“, sagt Jörg Schreiber von Meravis, einem der sieben Bauträger, die hier den Abschnitt „Kronsrode Mitte“ entwickeln. „In der Stadt ist eine Aufbruchstimmung zu spüren“, fügt Till Kesten vom Geschäftspartner Delta Bau an. Schon heute bekämen sie zig Anfragen über die sozialen Kanäle - dabei starte der Vertrieb erst im kommenden Jahr. Über Miet- und Kaufpreise können die beiden noch keine Angaben machen. So teuer wie in der neuen Wasserstadt dürfte es hier draußen, am Rande des Expo- und Messegeländes, wohl aber nicht werden.



Nürnberg, Fürth, Erlangen

# In Abneigung vereint

Die Metropolregion Nürnberg mit Fürth und Erlangen lebt von ihrer seit Langem gepflegten Rivalität. Vor allem in Erlangen ist das Wohnen teuer.

**Brücke über die Pegnitz in Nürnberg:** Eine der wirtschaftskräftigsten Regionen in Deutschland.

Christian Schnell München

Rivalitäten unter Nachbarstädten sind verbreitet. Im Fall von Nürnberg und Fürth hat diese Mixtur aus gegenseitiger Abneigung, Misstrauen und Frotzeleien jedoch eine andere Dimension. Erst vor wenigen Tagen entlud sich die Schadenfreude erneut, als die Fürther Fußballer das Derby in der zweiten Bundesliga beim einst ruhmreichen 1. FC Nürnberg knapp gewannen und dessen Abstiegssorgen damit vergrößerten. Dabei verbindet Nürnberg und Fürth mehr, als manchen Einwohnern lieb ist. So ist für Auswärtige der Verlauf der Stadtgrenze oftmals nicht zu erkennen, gelegentlich verläuft sie sogar durch Vorgärten. Die Verkehrsverbindung zwischen beiden Städten ist traditionell bestens ausgebaut. Im Jahr 1835 fuhr die erste deutsche Eisenbahn von Nürnberg nach Fürth.

Und der sogenannte „Frankenschnellweg“ zwischen beiden Städten ist sogar der einzige deutsche Autobahnabschnitt mit Ampelregelung. Seitdem sich vor mehr als einem Jahrzehnt elf kreisfreie Städte und 23 Landkreise zusammengeschlossen haben, gehört die Metropolregion Nürnberg zu den wirtschaftskräftigsten in Deutschland. Mehr als 3,5 Millionen Menschen erwirtschafteten dort zuletzt ein Bruttoinlandsprodukt von 134 Milliarden Euro. Die Beschäftigung ist seit dem Jahr 2011 um 11 Prozent gewachsen und damit stärker als in anderen sogenannten B-Städten in Deutschland. „Mit rund 25.000 Unternehmen, darunter viele Hidden Champions, ist die Region wirtschaftlich sehr stark“, beobachtet Sebastian Zehrer, Leiter der Research-Abteilung bei der HVB-Tochter Wealthcap.

Hinzu kommt die Bedeutung als Wissenschaftsstandort mit 20 Hochschulen und drei Unis mit über 100.000 Studenten. Daneben etabliert sich die Region immer mehr als Medical Valley mit mehr als 500 Unternehmen sowie als Top-IT-Standort mit über 100.000 Beschäftigten. Die Arbeitslosenquote lag in Nürnberg zu Jahresbeginn unter fünf Prozent. Steter Zuzug ist die Folge. In Nürnberg ist die Einwohnerzahl so von weniger als 500.000 im Jahr 2011 auf mittlerweile 520.000 gestiegen. Das hat Konsequenzen für den Wohnungsmarkt. Sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser haben die Preise 2019 kräftiger angezogen als im gut 180 Kilometer entfernten München. Um 6,1 Prozent haben sich Eigentumswohnungen im Schnitt im vergangenen Jahr verteuert (München



In den kommenden Folgen der Handelsblatt-Serie „Trendviertel 2020“ geht es um diese Städte:

Stuttgart 30.6.

Alle Serienteile finden Sie unter: handelsblatt.com/trendviertel

+5,7 Prozent). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag das Plus sogar bei 8,2 Prozent (München +6,5 Prozent). Das geht aus Daten von vdp Research hervor, die der Anbieter exklusiv dem Handelsblatt bereitstellt. Beliebt und damit teuer ist in Nürnberg alles, was in und um die historische Altstadt angeboten wird. Im Schnitt müssen hier für Ein- und Zweifamilienhäuser rund 3700 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Ähnlich verhält es sich bei Eigentumswohnungen - speziell in der Altstadt. Hier haben die Preise im vergangenen Jahr um rund 4,7 Prozent angezogen, so viel wie bei Neuvermietungen. Für Investoren ist das ein Vorteil. „Anders als in München passt in Nürnberg die Miete noch zum Kaufpreis“, so Stefan Wiegand, Geschäftsführer der Region Süd bei Aurelis Real Estate.

## Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt  
Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Erlangen		
Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>	Veränderung
9 Rathenau	3.823	+8,1%
7 Stubenloh	3.824	+8,1%
14 Exerzierplatz Nord	3.827	+8,0%
8 Röthelheim	3.827	+8,0%
3 Rathausplatz	3.855	+8,0%
<b>Durchschnitt</b>	<b>4.000</b>	<b>+7,9%</b>
Kaufpreis für Eigentumswohnungen		
18 Hüttendorf	3.857	+4,7%
10 Alterlangen	3.872	+4,7%
17 Heiligenloh	3.860	+4,6%
21 Neuses	3.860	+4,6%
26 Kosbach	3.860	+4,6%
<b>Durchschnitt</b>	<b>3.900</b>	<b>+4,5%</b>
Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen		
18 Hüttendorf	10,80	+4,7%
17 Heiligenloh	10,80	+4,7%
21 Neuses	10,80	+4,7%
26 Kosbach	10,80	+4,7%
27 In der Reuth	10,80	+4,7%
<b>Durchschnitt</b>	<b>11,00</b>	<b>+4,7%</b>

Fürth		
Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>	Veränderung
10 Weikershof	3.375	+6,5%
1 Altstadt/Innenstadt	3.178	+6,4%
6 Stadtpark/Stadtgrenze	3.164	+6,4%
13 Vach/Flexdorf/Ritzm.	3.797	+6,4%
7 Dambach/Unterföhrberg	3.796	+6,4%
<b>Durchschnitt</b>	<b>3.500</b>	<b>+6,5%</b>
Kaufpreis für Eigentumswohnungen		
6 Stadtpark/Stadtgrenze	3.251	+5,9%
1 Altstadt/Innenstadt	3.241	+5,9%
5 Poppenreuth/Espan	3.182	+5,8%
4 Ronhof/Kronach	3.179	+5,8%
9 Stadeln/Herb./Mannhof	3.209	+5,8%
<b>Durchschnitt</b>	<b>3.300</b>	<b>+5,7%</b>
Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen		
6 Stadtpark/Stadtgrenze	10,40	+5,0%
1 Altstadt/Innenstadt	10,30	+5,0%
2 Scherbsgr./Billinganl.	9,60	+4,8%
3 Schwand/Eigenes Heim	9,60	+4,8%
8 Hardhöhe	9,60	+4,8%
<b>Durchschnitt</b>	<b>10,10</b>	<b>4,9%</b>

Nürnberg		
Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>	Veränderung
4 Südwestliche Außenstadt	3.744	+8,3%
3 Innenstadt-Süd	3.622	+8,3%
1 Altstadt/Innenstadt-Mitte	3.691	+8,2%
<b>Durchschnitt</b>	<b>3.600</b>	<b>+8,2%</b>
Kaufpreis für Eigentumswohnungen		
3 Innenstadt-Süd	3.167	+6,3%
5 Südöstl. Außenstadt	3.161	+6,2%
2 Innenstadt-West/Nord/Ost	3.569	+6,2%
1 Altstadt/Innenst.-Mitte	3.699	+6,1%
<b>Durchschnitt</b>	<b>3.400</b>	<b>+6,1%</b>
Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen		
1 Altstadt/Innenst.-Mitte	11,30	+5,0%
2 Innenstadt-West/Nord/Ost	10,80	+4,8%
3 Innenstadt-Süd	10,40	+4,8%
5 Südöstl. Außenstadt	9,60	+4,6%
<b>Durchschnitt</b>	<b>10,50</b>	<b>+4,9%</b>

Langfristig rückt ein Areal in den Blickpunkt, das im kommenden Jahrzehnt das Bild der Stadt nachhaltig verändern wird. Das Quartier Lichtenreuth auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs gilt mit einer Fläche von über 90 Hektar als das größte Bauprojekt der Stadt. „Bis alles fertig ist, dürften 12 bis 15 Jahre vergehen“, erwartet Aurelis-Geschäftsführer Wiegand. Die Gesellschaft wurde 2002 von der Deutschen Bahn gegründet. Zu dem Konzern gehört Aurelis längst nicht mehr, entwickelt aber noch Grundstücke der Bahn. Anfangs hatte das Unternehmen über 90 Hektar des ehemaligen Südbahnhofs im Eigenbestand. Vor zwei Jahren wurden 37 Hektar für die neu gegründete technische Universität Nürnberg verkauft. Die soll 2026 einziehen.

**Anspruchsvoll gestaltet**  
Übrig bleibt so ein immer noch gewaltiges Areal. Gerade starten Abriss und Verkauf von Flächen. „Insgesamt kann der Wohnanteil mit 280.000 bis 300.000 Quadratmeter Wohnfläche sehr hoch sein“, so Wiegand. Der Anteil von gefördertem Wohnen könnte dann bei 30 Prozent liegen.

Im Jahr 2023 dürften wohl die ersten Menschen einziehen. „Viele Bau-träger, mit denen wir derzeit in Kontakt sind, zeigen großes Interesse“. Selbst die ansonsten bei solchen Projekten stets kritischen Nürnberger signalisieren mehrheitlich Zustimmung zu dem Konzept aus Wohnen, Einkaufen, Lernen und Arbeiten. Sie loben die architektonisch anspruchsvolle Gestaltung und den großen Anteil an Grünflächen.

Ein riesiges Neubaugebiet nahe der Innenstadt kann Fürth nicht bieten. Die Stadt hat andere Vorzüge. Auch wenn sie das Image der grauen Maus, das ihr manche Nürnberger noch immer anhängen, längst abgelegt hat. „Lokalpatriotismus muss nicht schlecht sein für die Stärke der Metropolregion“, wertet Wealthcap-Analyst Zehrer solche Frotzeleien.

Stattdessen punktet Fürth mit gut erhaltenen Altbaufassaden und Kaufpreisen, die noch immer einige Hundert Euro je Quadratmeter unter dem vergleichbaren Niveau in Nürnberg notieren. In der Altstadt oder am Stadtpark - beides sehr beliebte Stadtviertel für Interessenten einer Eigentumswohnung - sind die Preise im vergangenen Jahr um fast sechs Prozent gestiegen und haben sich inzwischen in einer Größenordnung über 3200 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche eingependelt.

Beste Wohnlage für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Fürth schon immer die Viertel westlich der Stadt. In Unter- und Oberföhrberg, in Atzenhof oder Burgfarnbach stiegen die Kaufpreise im vergangenen Jahr um gut 6,5 Prozent. Bei rund 3800 Euro für den Quadratmeter lag der Durchschnitt. In diesem Jahr könnte trotz Corona die Marke von 4000 Euro überschritten werden, so Experten. Preislich gäbe es damit gerade bei den begehrten Lagen kaum mehr einen Unterschied zu Nürnberg.

Das gilt auch für Mieter. Im Schnitt liegt das Nürnberger Mietniveau gegenüber Fürth noch etwa ein Euro höher je Quadratmeter. Der deutlich günstigeren Preise wegen zieht heute auch kaum noch jemand nach Fürth. Deswegen ist die Stadt mittlerweile weit mehr als ein Geheimtipp: „Fürth macht sich immer mehr“, ist sich Aurelis-Geschäftsführer Wiegand sicher. Für ihn ist deshalb klar, dass sich die Stadt in den nächsten

## Trendviertel

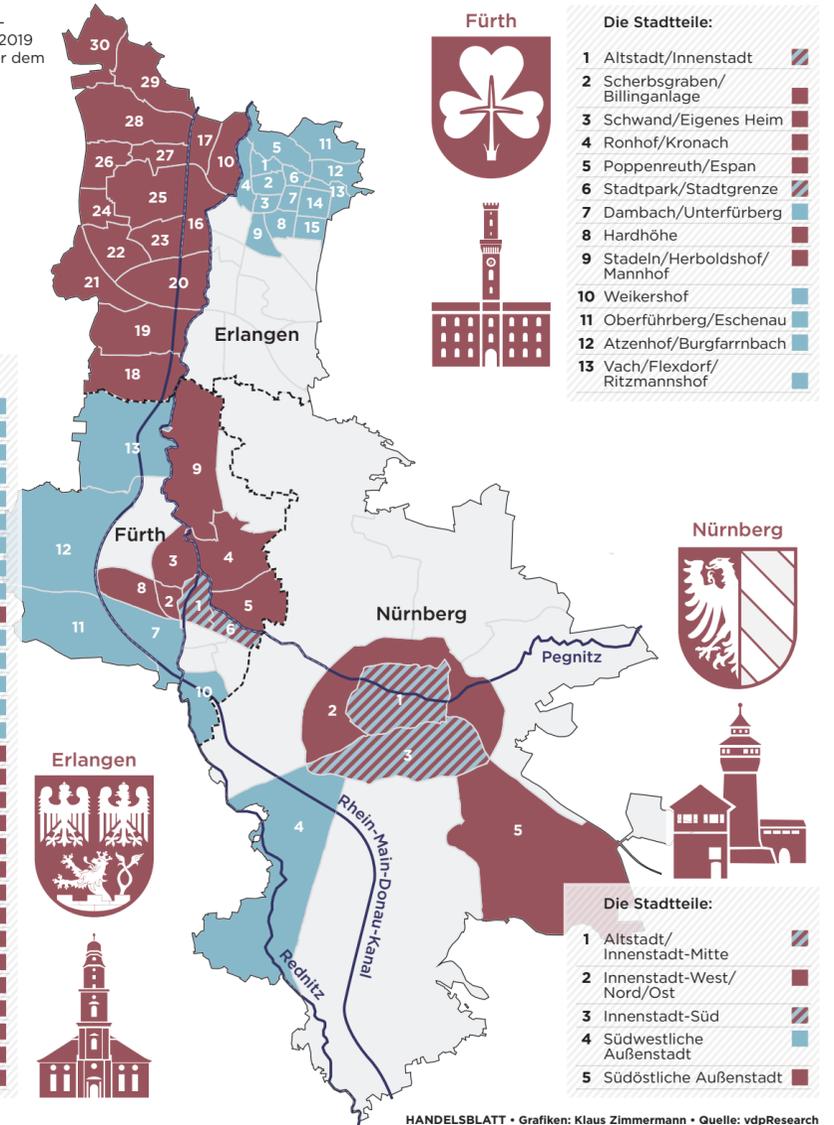
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**  
 ■ Einfamilienhäuser  
 ■ Eigentumswohnungen  
 ■ Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

□ Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung  
 --- Stadtgrenze

### Die Stadtteile:

- 1 Altstadt
- 2 Markgrafenstraße
- 3 Rathausplatz
- 4 Tal
- 5 Burgberg
- 6 Loewenich
- 7 Stubenloh
- 8 Röthelheim
- 9 Rathenau
- 10 Alterlangen
- 11 Meilwald
- 12 Sieglitzhof
- 13 Buckenhofer Siedlung
- 14 Exerzierplatz Nord
- 15 Exerzierplatz Süd
- 16 Steinforst
- 17 Heiligenloh
- 18 Hüttendorf
- 19 Kriegenbrunn
- 20 Frauenaarach
- 21 Neuses
- 22 Steudach
- 23 Industriehafen
- 24 Häusling
- 25 Büchenbach
- 26 Kosbach
- 27 In der Reuth
- 28 Mönau
- 29 Dechsendorf Ost
- 30 Dechsendorf West



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch



**Das Riesensrad dreht sich:** Laut einem Städtevergleich lebt es sich in den mittelgroßen Städten am Besten.

zehn Jahren zwar nicht rasant, aber doch gut entwickeln wird.

Deutlich anders ist die Situation in Erlangen. Die Stadt mit der quadratischen Anordnung im Kern gilt nicht nur wegen ihrer Bedeutung als großer Siemens-Standort und der traditionsreichen Uni als teuerste Stadt der Metropolregion in puncto Wohnen. Auch die Nähe zum 15 Kilometer entfernten Herzogenaurach mit den Sportartikelherstellern Adidas und Puma sowie dem Automobilzulieferer Schaeffler zieht Topmanager an.

Eine hohe Nachfrage trifft damit auf ein begrenztes Angebot: „Erlangen hat sich wahnsinnig emanzipiert. Dort gibt es allerdings kaum Möglichkeiten, Neubaugebiete auszuweisen“, weiß Wiegand. Das treibt die Preise. Im vergangenen Jahr mussten für Ein- und Zweifamilienhäuser in Erlangen rund 4700 Euro für den Quadratmeter bezahlt werden. In den beliebten Vierteln Altstadt und Markgrafentadt sowie Burgberg, Meilwald oder Sieglitzhof waren das rund acht Prozent mehr als 2018. Die Rivalität der drei Städte ist zwar weiter groß. Letztlich profitiert aber jede von ihnen davon.



**„Dorotheen Quartier“ in Stuttgart:**  
In zentralen Lagen der Stadt gibt es aktuell wenig Neubauvorhaben.

Stuttgart

# Nachlassende Dynamik

Die Wirtschaftskrise nach Corona wird Deutschlands Autohauptstadt hart treffen. Der Wohnungsmarkt bleibt dennoch extrem eng.



**Kleiner Schlossplatz:**  
Die Einwohnerzahl der baden-württembergischen Landeshauptstadt stagnierte zuletzt.

Martin Buchenau Stuttgart

Einst wurden auf dem Grundstück an der Stuttgarter Neckarstraße Autos verkauft. Ein ziemlich passender Standort. Denn gleich um die Ecke liegt das Neckartor, einer der am meisten befahrenen Straßenabschnitte in Deutschland - und wegen seiner rekordhohen Emissionsmesswerte als bundesweit schmutzigste Straße in die Schlagzeilen geraten. Dank eines Tempolimits von 40 Stundenkilometern und des in Coronazeiten deutlich verringerten Verkehrsaufkommens haben sich diese Werte zwar deutlich verbessert. Dass an diesem Standort aber bald Wohnungen gebaut werden, zeigt vor allem, wie groß die Nachfrage nach Bauland und wie klein das Angebot im Stuttgarter Kessel ist.

Als das Autohaus an den Pragsattel umzog, ergriff deshalb Helmut Bayer, beim Projektentwickler Bonava für den Rhein-Neckar-Raum verantwortlich, beherzt die Chance und sicherte sich das Grundstück. „Ein Projektentwickler muss mutig sein, bis kurz vor den Übermut“, meint Bayer augenzwinkernd. Attraktiv war das Gewerbegrundstück nicht nur, weil es verhältnismäßig zentrumsnah liegt, sondern vor allem, weil dort Wohnbebauung bereits grundsätzlich möglich war. Ein kompliziertes und zeitaufwendiges baurechtliches Um-

nutzungsverfahren ist daher nicht erforderlich - ein Pluspunkt aus Entwicklersicht. Denn Zeit ist in der Branche ein wichtiger Faktor: Von der Beurkundung des Flächenkaufs bis zur Verabschiedung des Bebauungsplans vergehen schnell drei Jahre. An der Neckarstraße sollen aber schon bald die Bagger anrollen, sodass es nicht mehr allzu lange dauern sollte, bis die 100 geplanten Wohnungen bezugsfertig sind.

Nicht weit entfernt vom Bonava-Projekt bietet die Consus Real Estate AG bereits drei Gebäude mit 48 Eigentumswohnungen im historischen Park der Villa Berg an. Wenige Monate vor Fertigstellung sind 90 Prozent schon vermarktet. Bei den „Restposten“ liegen die Quadratmeterpreise ab etwa 7500 Euro - nicht untypisch für Projekte in zentralen Stuttgarter Lagen. Denn die sind rar: Bis nach Fertigstellung des neuen Tiefbahnhofs „Stuttgart 21“ die oberirdischen innerstädtischen Gleisflächen für den Wohnungsbau verfügbar sind, werden noch locker zehn Jahre vergehen.

Wer vorher Großprojekte sucht, muss sich weiter weg vom Stadtkern entfernen. Ein lange in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiertes, aber ebenso herausragendes wie komplexes Projekt ist die ehemalige IBM-Zentrale in Stuttgart-Vaihingen: der VAI-Campus direkt am Autobahnkreuz

## Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt  
Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
23 Neugereut +7,8%	4.482
24 Steinhaldenfeld +7,8%	4.482
21 Mönchfeld +7,8%	4.490
22 Hofen +7,8%	4.514
26 Untertürkheim +7,6%	4.910
<b>Durchschnitt</b> +7,2%	<b>4.800</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
3 Bergheim +6,5%	4.003
4 Giebel +6,5%	4.003
5 Hausen +6,5%	4.003
2 Wolfbusch +6,5%	4.003
6 Weilimdorf +6,5%	4.013
<b>Durchschnitt</b> +6,1%	<b>4.300</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
15 Rohracker +2,5%	14,70
13 Stuttgart-Ost +2,5%	15,70
17 Dürrlawang +2,5%	13,30
16 Fasanenhof +2,5%	13,30
18 Rohr +2,5%	13,40
<b>Durchschnitt</b> +2,5%	<b>13,50</b>

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

Stuttgart. Seit 2009, als der IT-Konzern den Standort verließ, liegt das vom bekannten Architekten Egon Eiermann 1972 fertiggestellte Ensemble brach. Jetzt soll es endlich eine neue Nutzung bekommen. Zukünftig soll das Areal, das ebenfalls von Consus entwickelt wird, 230.000 Quadratmeter Geschossfläche umfassen. Die zwischenzeitlich denkmalgeschützten Bürogebäude inklusive Kantine sollen erhalten bleiben.

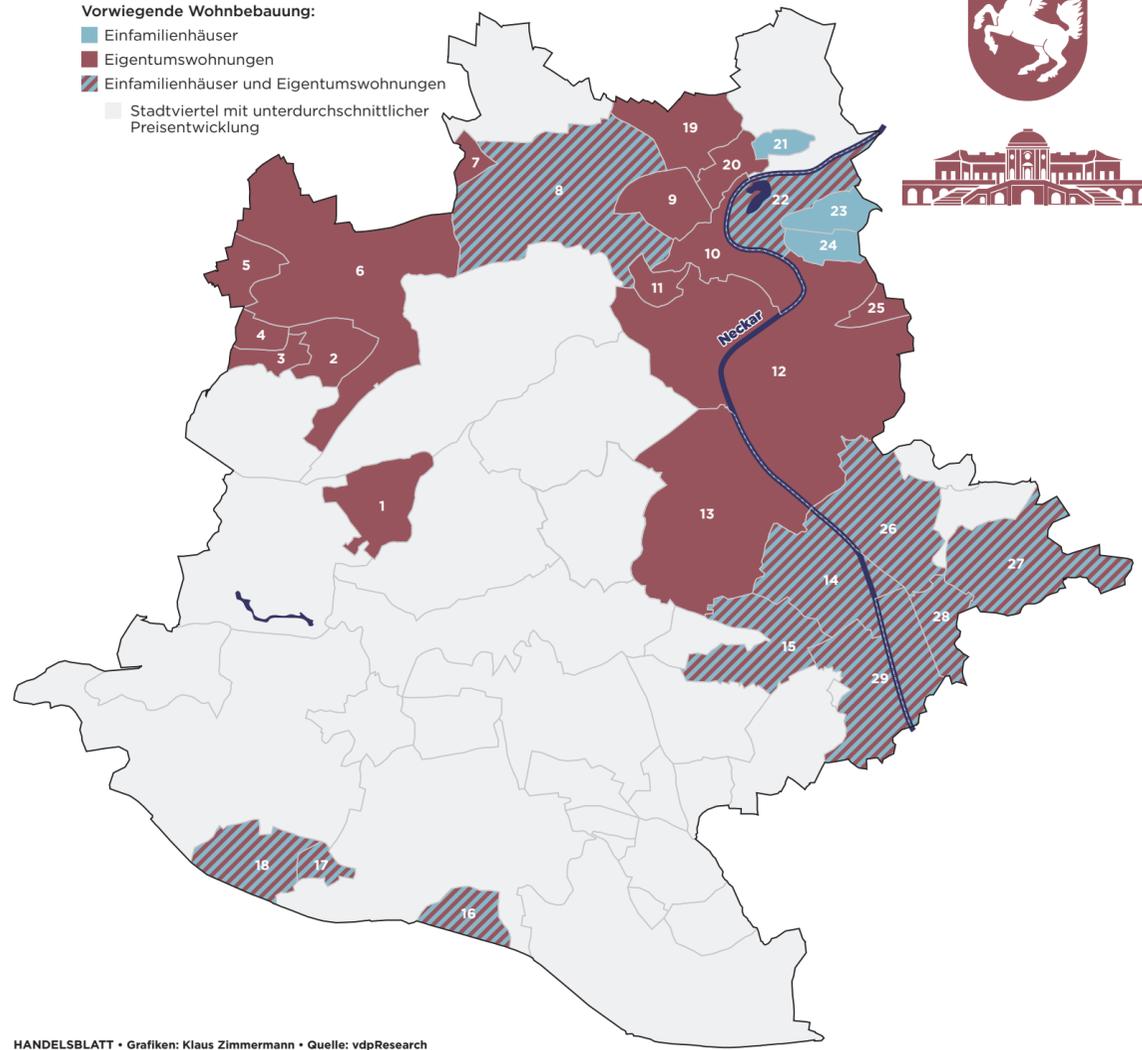
Das Projektvolumen beträgt rund eine Milliarde Euro, die Baurechtschaffung soll im kommenden Jahr abgeschlossen sein. „Das wäre noch rechtzeitig zur Internationalen Bauausstellung in Stuttgart, weshalb wir zusammen mit den Vertretern der Landeshauptstadt und der IBA überlegen, den VAI-Campus als IBA-Projekt zu positionieren“, sagt Consus-Projekt-direktor Hermann Stegshuster. Das Schleifenhaus mit seinem ungewöhnlichen Motto „Wohnen in der Schallschutzwand“ sei dafür ein geeigneter Baustein. Der geschwungene Bau soll das neue Quartier vom Lärm der nahe Autobahn abschirmen. Ab voraussichtlich 2023 wird mit dem Schleifenhaus das erste Objekt auf dem Campus vermarktet, weitere Bauabschnitte folgen. Das Quartier wird zwar von Autobahn und Bundesstraße eingehegt, hat aber dadurch eine hervorragende Verkehrsanbindung auch zum nur we-

## Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

### Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Die Stadtteile:

- 1 Botnang
- 2 Wolfbusch
- 3 Bergheim
- 4 Giebel
- 5 Hausen
- 6 Weilimdorf
- 7 Neuwirtshaus
- 8 Zuffenhausen
- 9 Rot
- 10 Münster
- 11 Burgholzhof
- 12 Bad Cannstatt
- 13 Stuttgart-Ost
- 14 Wangen
- 15 Rohracker
- 16 Fasanenhof
- 17 Dürrlawang
- 18 Rohr
- 19 Zazenhausen
- 20 Freiberg
- 21 Mönchfeld
- 22 Hofen
- 23 Neugereut
- 24 Steinhaldenfeld
- 25 Sommerrain
- 26 Untertürkheim
- 27 Uhlbach
- 28 Obertürkheim
- 29 Hedelfingen

HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

nige Minuten entfernten Flughafen Stuttgart.

## Zunehmende Unsicherheit

Auch wenn der Wohnungsmarkt mehr Großprojekte vertragen könnte, so tut sich in Stuttgart doch mehr, als so mancher der chronisch mit Wohnraum unterversorgten Schwabenmetropole zutrauen würde. Es gebe durchaus noch Fantasie auf dem Markt, sagt etwa Daniel Preis, Vertriebsvorstand von Domicil Real Estate. Das Unternehmen kauft Mehrfamilienhäuser und vermarktet die Wohnungen an private Kapitalanleger. Die bisherigen Mieter bleiben in den Wohnungen und bekommen ein Vorkaufrecht.

Preis sieht etwas in Vergessenheit geratene Quartiere wie Botnang stark im Kommen. Der Ort liegt im Grünen, ist aber nur zehn Minuten vom Stadtkern entfernt. Trotz aufziehender Wirtschaftskrise und Folgen der Corona-Pandemie sieht Preis Stuttgart weiter als Zugzugsgebiet. Das Statistische Amt Stuttgart prognostiziert eine Zunahme der Stuttgarter Bevölkerung bis 2030 um 38.000 auf knapp 650.000 Einwohner. Doch im vergangenen Jahr stagnierte die Bevölkerungszahl.

Auch wenn nach jahrelangem Boom niemand von einer Abkühlung sprechen will, so wächst doch die

Unsicherheit darüber, wie es mit dem Stuttgarter Immobilienmarkt weitergeht. Es gibt widersprüchliche Informationen. Bis vor Kurzem dominierte Platz- und Wohnungsmangel. Im ersten Quartal sind die Verkaufspreise bei Wohnungen um fünf bis zehn Prozent gestiegen. Bauland war um neun Prozent teurer, Eigentumswohnungen im Neubau zogen um vier Prozent an und im Bestand sogar um sieben Prozent.

Auswirkungen der Coronakrise waren bis Ende März auf dem Immobilienmarkt nicht spürbar. In diesem Zeitraum wurden im Vergleich zum Vorjahresquartal zwar erneut weniger Verkäufe gezählt, der Rückgang um drei Prozent bewegte sich aber im Rahmen der Vorjahreszahlen. Der Geldumsatz rangierte mit 791 Millionen Euro weit über dem Durchschnitt der Auftaktquartale in den vergangenen zehn Jahren. Die Leerstandsquote wird auf maximal zwei Prozent geschätzt - wenn überhaupt. Erst in der Vorwoche hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte in Zuffenhausen, Botnang und West-Fildern angehoben.

Wie in anderen Städten wird auch in Stuttgart heftig diskutiert, die Bodenspekulationen dadurch einzudämmen, dass die Stadt Grundstücke nicht mehr verkauft, sondern nur noch in Erbpacht zur Bebauung frei-

gibt. So soll auf den Flächen in Cannstatt gegenüber der Volkswest-Wasen kein weiterer Boden an private Investoren verkauft werden. Städte wie Ulm haben damit schon vor Jahren begonnen. Auch Freiburg will die Methode künftig stärker anwenden.

## Spekulation eindämmen

Weiteren Flankenschutz bekommen die Kommunen von der Landesministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Nicole Hoffmeister-Kraut (CDU), die einen Grundstücksfonds für die Kommunen aufgelegt hat. Das Land springt in dieser Situation ein, kauft das Grundstück und behält es so lange, bis die Kommune eine Bauleitplanung umgesetzt haben. „Um Gemeinwohlinteressen auf dem Wohnungsmarkt auch tatsächlich Geltung zu verschaffen, legen wir mit den Mitteln des Grundstücksfonds langfristig die Planungshoheit und das Grundstückseigentum gezielt in die Hand der Kommunen“, begründet die Ministerin diesen Schritt.

„Das Angebot stagniert, die Preise steigen weiter. Aber es geht nicht mehr ganz so dynamisch nach oben“, sagt Matthias Fatke vom städtischen Gutachterausschuss. Mehr als 14.735 Euro kostete im vergangenen Jahr der teuerste Quadratmeter Wohneigentum in Stuttgart, zeigt die

Auswertung der von Notaren gemeldeten Verkäufe durch den Gutachterausschuss der Stadt. Die Immobilien lag - wie nicht anders zu erwarten - in der in Stuttgart besonders begehrten Halbhöhenlage mit Blick auf die Stadt. 2018 allerdings wechselte die teuerste Luxuswohnung noch für 2000 Euro mehr pro Quadratmeter den Besitzer.

Es mag Zufall sein, aber es könnte auch ein erstes Anzeichen für eine gewisse Beruhigung sein. Denn der Gutachterausschuss gewährte dem Handelsblatt einen Blick auf die jüngsten April-Zahlen. „Es gab 30 Prozent weniger Verkäufe von Eigentumswohnungen als im März. Dieser Rückgang ist ungewöhnlich hoch“, sagt Gutachter Fatke. Er rechnet auch im gesamten zweiten Quartal mit einem deutlichen Rückgang der Transaktionen. Hier mache sich die Corona-Pandemie bemerkbar. Es habe wegen der Hygienevorschriften weniger Besichtigungen gegeben. Auch die Notariate seien weniger besetzt gewesen. Ob das im Jahresverlauf aufgeholt wird, ist offen. Denn die Konjunkturlaute samt Stellenabbau von Konzernen wie Bosch und Daimler könnte zu einer Beruhigung der Nachfrage führen - eine Beruhigung, auf die ganz Stuttgart lieber verzichten würde.

Frankfurt

# Macht am Main

Die Stadt wächst so rasant wie keine andere deutsche Metropole. Die Politik nimmt Projektentwickler in die Pflicht, um mehr Wohnraum zu schaffen.



**Skyline-Sehnsucht:** 2019 wuchs Frankfurt um 11.000 neue Einwohner.

Matthias Streit Frankfurt

Wenn Büros zu Wohnungen werden, ist das in Frankfurt schon längst keine Besonderheit mehr. Neue Ideen sind gefragt, um Platz zu schaffen für all die Zuzügler, die seit Jahren in die Metropole strömen. Deshalb sollen in der Stadt am Main künftig nicht nur Büros Wohnungen weichen, sondern auch Busse. Am Römerhof, wo die Fahrzeuge heute noch im für Frankfurt typischen Türkis im Busdepot parken, sollen bis zu 2000 Wohnungen entstehen. Auch der Polizeisportverein muss sein benachbartes Gelände hergeben.

Überwiegend weiße Fassaden mit begrünten Dächern werden das neue Quartier zieren. So stellt es sich das Deutsche Institut für Stadtbaukunst vor, das mit dem städtebaulichen Entwurf beauftragt wurde. Das Vorhaben verspricht viel neuen Wohnraum im Westen der Stadt. Schnelle Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt aber bietet es nicht. Weil das Busdepot noch umziehen muss, beginnen die Bauarbeiten wohl erst in zwei Jahren. Bis 2028 könnte der erste Bauabschnitt fertiggestellt sein.

## Die Preise steigen

So viel Zeit hat Frankfurt eigentlich nicht. Die Stadt platzt schon jetzt aus allen Nähten. Der Brexit-Boom auf dem Wohnungsmarkt ist zwar ausgeblieben und die großen Banken haben in den vergangenen Jahren eher Jobabbau als -aufbau verkündet, von Entspannung ist auf dem Wohnungsmarkt bislang aber nichts zu spüren. Die Preise steigen weiter.

Zwar wurden im vergangenen Jahr 3600 Wohnungen fertiggestellt. Zum Vergleich: In Köln waren es nur 2200, obwohl die Stadt 300.000 Einwohner mehr zählt. Dennoch scheint das noch nicht genug. Der Grund: Frankfurt wächst. Allein im vergangenen Jahr lebten in der Stadt am Main knapp 11.000 Einwohner mehr als noch 2018, insgesamt 759.000. Laut einer Modellrechnung des Statistischen Landesamtes in Hessen soll Frankfurt bis 2040 um weitere 120.000 Menschen wachsen. Die

Stadt selbst rechnet damit, dass allein in den nächsten zehn Jahren 90.000 neue Wohnungen gebraucht werden.

Mike Josef, den Stadtplanungsdirektoren im Römer, stellt das vor gewaltige Aufgaben: Der Sozialdemokrat muss die Metropole für den Zugang rüsten. Nur: Die Stadt selbst besitzt im Innenbereich kaum noch eigene Grundstücke. Und der Grüngürtel, der die Stadt umschließt, das hat Josef versprochen, soll für die Bebauung nicht angegriffen werden.

An Ideen mangelt es Josef nicht. Sein jüngster Coup: Er möchte Wohnungsbau am Osthafen. Die Idee ist nicht ganz neu, sie wurde bereits in den 1990er-Jahren diskutiert. Dass Josef sie nun wieder hervorbringt, ist umso pikanter, da sein Amtsvorgänger Olaf Cunitz (Grüne) jene Flächen am Hafen den Gewerbetreibenden bis 2050 zugesichert hat und damit die Debatte um das Gebiet 2013 vorerst beendet hatte.

„Wir wollen die Hafennutzung weiter schützen. Trotzdem finde ich es wichtig, über die Nutzung zu debattieren. Osthafen ist nicht gleich Osthafen“, sagt Josef im Gespräch mit dem Handelsblatt. So sei der Oberhafen durchaus in gewerblicher Nutzung. Im Unterhafen aber gebe es auch Büros und Hotels. Es habe sogar schon Anträge für Rechenzentren direkt am Wasser gegeben. „Ich will am Ende nicht verantworten, dass wir den Großteil des Unterhafens mit Hotels und Büros zubauen“, sagt Josef.

Die IHK und Gewerbetreibende kritisieren die Pläne. Frankfurt sei nach wie vor eine Industriestadt, und die Wirtschaft brauche die Flächen. Ähnlich sieht das Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerunternehmens von Poll in Frankfurt. Er versteht ja, dass die Stadt neuen Wohnraum benötigt. Wenn sie diesen im bezahlbaren Rahmen sucht, sei sie am Osthafen aber an der falschen Adresse. Zum einen knapp 11.000 Einwohner mehr als noch 2018, insgesamt 759.000. Laut einer Modellrechnung des Statistischen Landesamtes in Hessen soll Frankfurt bis 2040 um weitere 120.000 Menschen wachsen. Die

terpreise von 8000 bis 10.000 Euro bedeuten“, sagt Ritter.

Mit einer Wohnbebauung dort würde sich zumindest ein Trend der vergangenen Jahre fortsetzen: Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) ins Ostend zog, mauserte sich das einstige Arbeiterviertel zum Trendviertel. Heute zählen der angrenzende Riederwald und Fechenheim zu jenen Gebieten, die das Berliner Analysehaus vdp Research als Trendviertel ausweist: Das sind all jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnimmobilien zwischen 2016 und 2019 im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich gestiegen sind. Eigentumswohnungen in Fechenheim verteuerten sich im vergangenen Jahr um 6,8 Prozent auf 5447 Euro pro Quadratmeter. Im Riederwald ist der Preis mit 5274 Euro kaum günstiger. Das Plus liegt dort sogar bei 7,7 Prozent.

Die Analyse, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegt, zeigt aber auch: Mit 6,7 Prozent verteuerten sich Wohnungen in der Stadt am Main deutlich weniger als in den Jahren zuvor – 2018 kletterten die Preise um 9,3 Prozent, 2017 um 12,6 Prozent.

Einer der aktivsten privaten Projektentwickler in Frankfurt ist die börsennotierte Instone. Etwa 5000 geplante Wohnungen zählt Niederlassungsleiter Ralf Werner, COO für

Rhein-Main, zu seinem Portfolio. Die Bandbreite reicht von Einzelimmobilien bis zu ganzen Quartieren. Im Nordend sollen im Quartier Güntersburghöfe bis zu 1300 Wohnungen entstehen. Der Bau soll im nächsten Jahr beginnen.

Weiter westlich baut das Unternehmen auf dem ehemaligen Siemens-Areal, wo insgesamt 2000 Wohnungen entstehen sollen. Ende 2019 rollen die Bagger für den Abriss an. Läuft alles nach Plan, soll das Quartier 2024 fertiggestellt werden und sich dann unter dem Namen „Schönhof-Viertel“ etablieren. Für das ehemalige Avaya-Gelände im Gallus unterhält der im SDax notierte Projektentwickler weitere Pläne. Dort sollen mehr als 1200 Wohnungen gebaut werden. Das Projekt hat sich allerdings schon ein Spezialfonds der Bayerischen Versorgungskammer gesichert.

Seinen Blick richtet Werner künftig auch über Frankfurt hinaus. „Wir haben im südlichen Bereich einige Grundstücke erworben“, sagt Werner. Die Wohnungen dort würden günstiger als in Frankfurt, nicht zuletzt wegen niedrigerer Grundstückspreise. „Bei den aktuellen Baulandpreisen können Sie Neubau in Frankfurt nicht mehr für 4500 Euro anbieten. Im Umland gelingt das noch“, sagt Werner. Wo



**Römerhof:** Zwischen Europaviertel und Rebstock entstehen 2000 Wohnungen.

Fortsetzung von Seite 29

genau er bauen möchte, will er aber noch nicht verraten.

Ohnehin sind Grundstücke in Frankfurt rar und teuer geworden. „Es gibt keine Viertel, die noch nicht entdeckt sind. Dafür ist Frankfurt viel zu klein“, sagt David Schmitt, geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Frankfurt. Doch es gebe gewisse Mikrolagen, die sich überaus gut entwickelten. Sachsenhausen-Süd sei so eine Lage. Nachdem sich der Bau einer dritten Landebahn am Flughafen erledigt hat und damit die Sorgen vor Fluglärm zerstoßen, habe das Interesse an der Lage spürbar zugenommen. Das bestätigt die vdp-Analyse. Sachsenhausen-Süd gilt mit einem Preissprung von 7,1 Prozent bei den Eigentumswohnungen zu den Trendvierteln. Auch Unterliederbach im Westen der Stadt sei im Kommen, sagt Schmitt.

Ritter von Poll blickt eher in östliche Richtung. In Seckbach vernimmt er steigendes Interesse. Wohnungen seien hier bis zu 1500 Euro günstiger als im nahen und traditionell beliebten Nordend. Im Neubau würden in Seckbach aber auch bis zu 7000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Der im Norden angrenzende Stadtteil Berkersheim werde ebenfalls zunehmend gefragt. In guten Lagen kosten Wohnungen auch dort mehr als 6000 Euro.

Bei den Renditen dürften Anleger aber nicht zu viel erwarten, das geben beide Makler unumwunden zu verstehen. 2,5 Prozent seien noch realistisch, sagt Schmitt. Wer in Frankfurt sein Geld anlege, sei in erster Linie an Werterhalt interessiert, weniger an Rendite, erklärt Ritter.

Einer derjenigen, der in der Bankstadt Kapital anlegt, ist Timo Holland, Geschäftsführer von Wertgrund Asset Management. Er verwaltet vornehmlich die Gelder von institutionellen Anlegern. Neben dem Europaviertel und dem Gutleutviertel hat er Griesheim im Blick. „Wir glauben an den Standort. Die Anbindung an die Innenstadt ist gut. Wir beobachten seit einigen Jahren schon entsprechende Preis- und Mietentwicklungen“, sagt Holland.

Frankfurt sei wegen seiner Stärke im Finanzsektor als Verkehrsknotenpunkt mit starkem Flughafen sowie als Universitätsstandort sehr spannend. 600 Wohneinheiten zählt Holland bereits zu seinem Frankfurter Portfolio, knapp 1000, wenn man den Großraum einbezieht.

Die Stadt findet Wertgrund derart spannend, dass der Asset-Manager

auch über die Stadtgrenzen hinaus blickt. „An anderen Standorten wie Hamburg oder Berlin bleiben wir im S-Bahngebiet und gehen nicht weiter ins Umland“, sagt Holland. Er sucht Objekte mit mehr als drei Prozent Ausschüttungsrendite. In der Innenstadt seien diese heute nur schwer zu finden, in den angrenzenden Gemeinden schon eher.

## Großprojekt gestutzt

Die Beziehung von Frankfurt zu seinen Umlandgemeinden ist hingegen kompliziert. Kaum etwas verdeutlicht dies so sehr wie der Streit um den neuen Stadtteil, den Planungsdezernent Josef im Nordwesten der Stadt errichten möchte. Vor allem aus Steinbach und Oberursel gab es Protest – mit Erfolg. Ende vergangenen Jahres hat die Regionalversammlung Südhessens Josefs ursprüngliche Pläne zusammengestrichen. Statt auf beiden Seiten der A5 darf er nun nur östlich bauen, also auf der Frankfurt zugewandten Seite.

Das Potenzial der „Josefstadt“, wie das Vorhaben im Volksmund genannt wird, schränkt das deutlich ein. Wie viele der geplanten 12.000 Wohnungen für 30.000 Menschen übrig bleiben, vermag der Dezernent noch nicht zu sagen. Bis November will die Stadt dies erörtern. Zwar betont Josef, dass die Entscheidung der Regionalversammlung keine Enttäuschung, sondern eher eine Herausforderung sei. Er erhofft sich mehr Verantwortungsbewusstsein der Region. Um den Zuzug aufzufangen, seien auch die angrenzenden Gemeinden in der Pflicht.

Daher griff Josef zu einem weiteren Instrument, das für viel Aufsehen und Ärger bei Immobilienprofis sorgte: Im Mai einigte sich die Stadt auf einen neuen Baulandbeschluss. Darin wird in neuen Großprojekten für 70 Prozent der Fläche die Nutzung vorgegeben.

Bislang schreibt die Stadt Projektentwicklern lediglich vor, 30 Prozent ihrer größeren Vorhaben für Sozialwohnungen und geförderten Wohnraum vorzusehen. Festgelegt wird nun, dass zusätzlich 15 Prozent für frei finanzierten Mietwohnungsbau, 15 Prozent für gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Projekte sowie zehn Prozent für preisreduzierte Eigentumswohnungen einzuplanen sind. Die zur Quote zählenden frei finanzierten Mietwohnungen dürfen zudem 30 Jahre lang nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.



**Riverpark Tower:** Der alte Union-Investment-Turm beherbergt künftig luxuriöse Wohnungen.



**Neue Altstadt:** Die Restaurierung des Zentrums trieb die Preise.

Hinzu kommt ein weiteres Vorhaben: Wenn Flächen von Ackerland in Bauland übergehen, sollen künftig bis zu zwei Drittel des Wertgewinns für die Entwicklung sozialer Infrastruktur abgeschöpft werden. „Ich erhoffe mir dadurch mittel- und langfristige eine dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise“, sagt Josef.

„Ich fände es zwar gut, wenn sich die Grundstückspreise entspannen, aber ich glaube nicht daran. Frankfurt bleibt ein kleiner Markt“, sagt hingegen Schmitt von Engel & Völkers. Die Beschlüsse, glaubt er, könnten dazu führen, dass Projektentwickler die Lust am Bauen in Frankfurt vergehe.

Aktuell zählt die Stadt 11.700 Wohnungen in baureifen Projekten. Weitere 18.500 Wohneinheiten befinden sich in der Planung. Und die Stadt mischt selbst mit. Sie hält die Mehrheitsanteile an der ABG Holding, die das Großprojekt am Römerhof stemmen wird.

Dass so manche Entwicklung nicht nur in der Planung, sondern auch in der Wahrnehmung Zeit braucht, zeigt das angrenzende Europaviertel. Unter Frankfurtern gilt es als wenig lebendig. Erzählungen, die auch Elmar Schütz kennt. Er leitet für Aurelis das Entwicklungsgeschäft in der Region Mitte. Am Anfang, das räumt er ein, sei das Quartier nur schwach belebt gewesen. Doch inzwischen sehe er im Europaviertel viel Leben: Menschen auf den Straßen, in Cafés, Gruppen von Kindern.

Die bereits 2007 privatisierte ehemalige Bahn-Tochter hat das Areal entwickelt. 135 Millionen Euro hat das Unternehmen allein in die Grundstücksentwicklung gesteckt, die Hochbauten – die zumeist von Dritten entwickelt wurden – nicht eingerechnet. Zum Vergleich: In allen anderen von Aurelis entwickelten Projekten betrug das Volumen für die Landentwicklung jeweils deutlich weniger als 50 Millionen Euro.

Heute ist das Europaviertel nahezu fertig gebaut. Am Boulevard Mitte wird noch das neue Hochhaus für die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ gebaut. Unweit davon baut Aurelis mit

## Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt Veränderung 2019 zu 2018 in Prozent\*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m <sup>2</sup>
15 Sossenheim +6,9%	3.878
27 Zeilsheim +6,9%	3.661
25 Sindlingen +6,8%	3.666
24 Schwanheim +6,7%	4.195
28 Unterliederbach +6,7%	4.099
<b>Durchschnitt</b> +6,4%	<b>4.300</b>

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
15 Sossenheim +7,9%	3.096
10 Riederwald +7,7%	5.274
22 Fechenheim +7,7%	3.494
24 Schwanheim +7,5%	4.219
27 Zeilsheim +7,5%	3.483
<b>Durchschnitt</b> +6,7%	<b>4.600</b>

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m <sup>2</sup>
1 Altstadt +2,3%	21,60
30 Nieder-Erlenbach +1,8%	11,90
29 Nieder-Eschbach +1,8%	11,90
21 Harheim +1,8%	11,90
22 Fechenheim +1,7%	11,60
<b>Durchschnitt</b> +1,9%	<b>14,00</b>

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

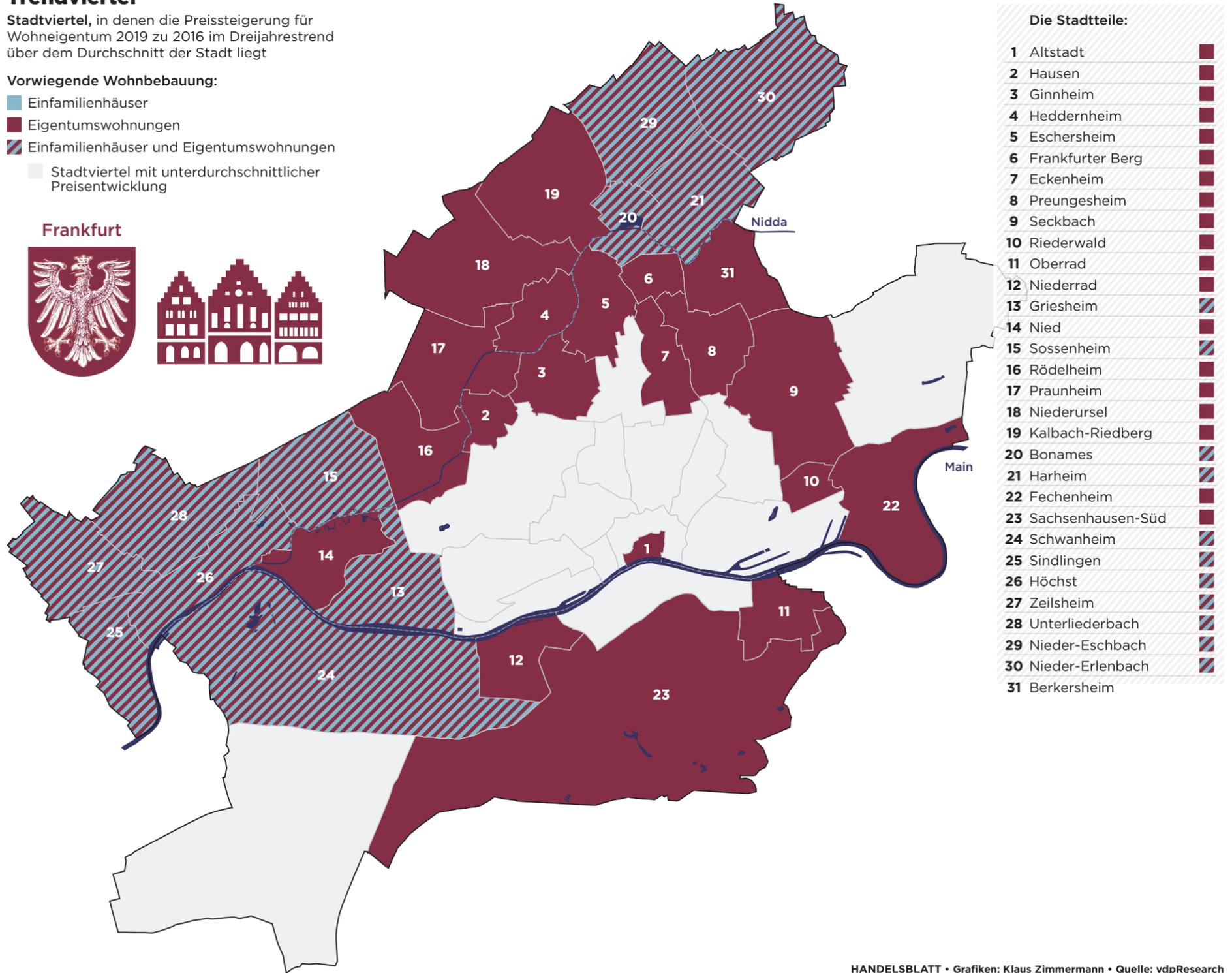
**Trendviertel**

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2019 zu 2016 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

**Vorwiegende Wohnbebauung:**

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

**Frankfurt**



HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

6,7  
PROZENT

verteuerten sich Eigentumswohnungen in Frankfurt 2019. 2017 waren es noch 12,6 Prozent.

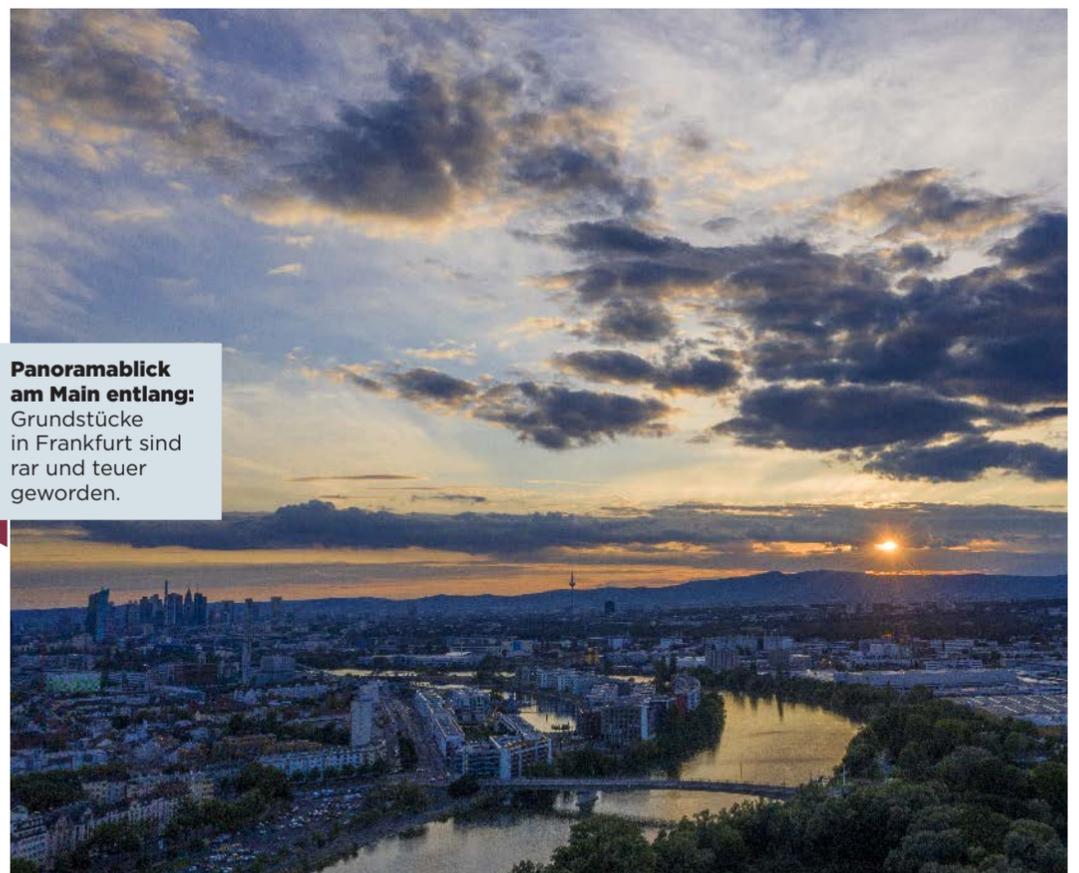
Quelle: vdp Research

dem „DB Brick“, dem „DB Tower“ und dem „Zebra“ knapp 70.000 Quadratmeter Bürofläche für die Deutsche Bahn und Deloitte.

Die Gegend sei trotz des nach wie vor mittelmäßigen Images durchaus arriviert, bemerkt auch Schmitt von Engel & Völkers. Einige Wohnungen befänden sich bereits in der ersten Wiederverkaufsphase. „Dort lässt sich kaum etwas unter 7500 bis 8000 Euro pro Quadratmeter kriegen“, berichtet der Makler.

Ein anhaltendes Ärgernis ist der Ausbau der U5, die künftig am Ende des Boulevard West enden wird. Eigentlich sollte die Linie schon 2019 fertiggebaut sein. Wo nach aktuellen Plänen nun ab 2025 Gleise verlaufen sollen, ist heute noch ein breiter Grünstreifen in der Mitte des großen Boulevard West.

Dieser Streifen gibt den Blick frei auf einen grün bewachsenen Hügel. Gegenüber liegt das Busdepot und der künftige Römerhof. Vielleicht könnte hier ja noch eine Entwicklungsfläche für Aurelis entstehen, sagt Schütz, eine Verbindung zwischen Europaviertel und Römerhof. Konkrete Pläne, betont er, gebe es dafür noch nicht. Aber wer weiß, was die Zukunft bringt.



**Panoramablick am Main entlang:** Grundstücke in Frankfurt sind rar und teuer geworden.

dpa