

Handelsblatt

Sonderdruck

Trendviertel 2024

vdpResearch



Trendviertel 2024

Wo sich Kaufen jetzt wieder lohnt

Editorial

Lieber Leser, liebe Leserin

Betongold verliert nicht seinen Glanz“, sagte mir kürzlich der Chef des Maklernetzwerks iad, Apostolos Bibudis. Doch diese Überzeugung wurde für manche Immobilienverkäufer in den letzten Monaten auf die Probe gestellt. Seit Sommer 2022 kennen die Kaufpreise am deutschen Immobilienmarkt nach einem mehr als zwölf Jahre andauernden Boom nur eine Richtung: abwärts. So fielen 2023 die Preise so stark wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft vorrechnete.

Was für Verkäufer eine schlechte Nachricht ist, macht Kaufinteressenten jedoch grundsätzlich hellhörig. Erstmals seit Jahren haben Kaufwillige inzwischen Zeit, Angebote zu sichten und auch über den Preis zu verhandeln. Dennoch blieben viele dem Markt zuletzt fern, nur allmählich kehrt inzwischen die Nachfrage zurück. Das hat vor allem zwei Gründe: Zum einen sorgen die gestiegenen Finanzierungskonditionen dafür, dass sich viele Käufer ihre Traumimmobilie schlicht nicht mehr leisten können. Zum anderen setzt so mancher Interessent darauf, dass die Preise noch weiter fallen – und er günstiger zugreifen kann.

Doch der Markt kommt mittlerweile wieder in Bewegung. „Die Phase des Abwartens ist auf Käufer- und Verkäuferseite vorbei“, registriert Gesa Crockford, Geschäftsführerin des Immobilienportals Immoscout24. Der Hintergrund: Die Bauzinsen bleiben zuletzt konstant, die Nachfrage nimmt wieder zu und die Finanzierungsanfragen bei den Banken schnellen in die Höhe. „Gleichzeitig rechnen auch Verkäufer mit keinen weiteren Preiserückgängen und es kommen mehr Einfamilienhäuser auf den Markt“, betont Crockford.

Käufer müssen jedoch heute genauer hinschauen als noch vor wenigen Jahren, wenn sie Wertverluste vermeiden wollen. Längst nicht mehr alle Immobilien werden in den kommenden Jahren noch inflationsbereinigt im Plus landen. In

rund 40 Prozent aller 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte werden die Preise für Eigentumswohnungen bis 2035 mindestens zwei Prozent unter dem aktuellen Niveau liegen, prognostiziert das Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI), das eine Prognose für den Markt im Auftrag der Postbank erstellt hat.

In solchen Situationen sind für Käufer und Verkäufer präzise Fakten umso wichtiger. Denn die Gefahr, einen Fehlgreif zu machen, ist vor diesem Hintergrund gestiegen. Lohnt es sich als Verkäufer, noch mit einer Annonce zu warten? Und ist es für Käufer klug, jetzt in den Markt einzusteigen? Und wo liegen die Bezirke in den großen Städten, die sich durch eine überdurchschnittliche Entwicklung der Preise den Titel Trendviertel verdienen?

Mehr als ein Dutzend Handelsblatt-Reporter haben sich quer durch das Land auf die Suche nach Antworten gemacht. Anhand exklusiver Daten der Analysten von vdp Research haben wir Preisentwicklungen betrachtet, den Transaktionsmarkt verfolgt und mit Experten, Maklern und Managern gesprochen. Erneut blicken wir dabei nicht nur zurück, sondern auch nach vorne. So wagt sich vdp Research an eine Prognose, wie sich Mieten und Kaufpreise in den kommenden zwölf Monaten in den ausgewählten Städten entwickeln werden.

Wie es um den deutschen Immobilienmarkt in großen Städten von München über Hamburg bis Berlin steht, lesen Sie in den folgenden Artikeln, die Ihnen sowohl als Verkäufer als auch als Interessent hoffentlich kundige Hilfestellung bieten können.

Ich wünsche Ihnen eine anregende, aufschlussreiche Lektüre

Ihr Carsten Herz

Carsten Herz
Leiter des Immobilienteams
beim Handelsblatt
Sie erreichen ihn unter:
herz@handelsblatt.com

Inhalt**Editorial****Immobilienmarkt**

Wo jetzt die Chancen liegen

Häuser als Kapitalanlage

„Der Tisch ist reich gedeckt“

Berlin

Alles bleibt knapp

Köln

Diese Weiden haben Potenzial

Frankfurt

Beste Lagen am Main

Leipzig

Markt zeigt sich erstaunlich robust

Hamburg

Erste Anzeichen für eine Trendwende

Düsseldorf

Wo ein Kauf jetzt attraktiv ist

Münster

Wenig Neubau trotz knappen Wohnraums

München

Unter 20 Euro pro Quadratmeter geht an der Isar nichts

Heidelberg

Hohe Zinsen machen Bauen schwerer

Magdeburg

Intel lockt Investoren

Bayreuth

Promiauftrieb in der Gartenstadt

Essen

Preisrutsch macht Ruhr-Metropole spannend

Stuttgart

Wer kaufen will, sollte es dieses Jahr tun

Verantwortlicher im Sinne des § 55 Abs. 2 RStV: Sebastian Matthes

Redaktion: Martin Buchenau, Katja Bühnen, Frank Drost, Leonidas Exuzidis, Carsten Herz, Markus Hinterberger, Silke Kersting, Lisa Oenning, Christian Rickens, Christian Schnell, Susanne Schier, Anne Wiktorin

Produktion: Julia Buschmann, Peter Paßmann **Erscheinungstermin:** Juli 2024

Verlag: Handelsblatt GmbH (Verleger im Sinne des Presserechts), Toulouser Allee 27, 40211 Düsseldorf,

E-Mail: handelsblatt.com@vhb.de, Tel.: 0800 000 2053 (kostenlos)

Geschäftsführung: Andrea Wasmuth

AG Düsseldorf HRB 38183, UID: DE 812813090



München von oben: Immobilien-technisch eine eigene Liga.

C. Herz, M. Hinterberger, C. Schnell, A. Wiktorin Frankfurt, München, Köln

Der Notarvertrag ist unterschrieben, die Schlüsselübergabe erfolgt bereits in den kommenden Wochen. Bea und Julius Graubner haben eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in ihrem Leben getroffen: Das Ehepaar hat ein altes Haus gekauft, um darin künftig zu leben.

Mehrfach hatte der Rechtsanwalt, dessen Namen wir verändert haben, mit Experten das Gebäude in Augenschein genommen. Mit einem Energieberater setzte er einen Sanierungsplan für das Haus aus den Siebzigerjahren auf. Ein neue Heizung und Fenster werden nun eingebaut, ein paar Wände eingerissen. Im Gegenzug handelte Graubner wegen des Sanierungsbedarfs den Angebotspreis noch um knapp zehn Prozent herunter. So stand am Ende das Votum, sich auf das Abenteuer Hauskauf einzulassen.

Es ist ein Schritt, den inzwischen wieder mehr Immobilieninteressenten in Deutschland gehen. „Die Kauflust kehrt seit Anfang des Jahres zurück“, sagt Topmakler Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter des Maklers Von Poll Immobilien.

Es wäre eine gute Nachricht für eine Branche, die in den vergangenen zwei Jahren fast ausschließlich schlechte kannte. Die Zinsen für den Immobilienkauf stiegen in Deutschland auf ein Niveau, das vielen Interessenten die Kauflust verdarb. Baukosten erreichten eine Höhe, die Neu- und Umbauten fast unerschwinglich machten. Hinzu kam ein Preisniveau in weiten Teilen des Lan-

des, das die Angelegenheit auch nicht besser machte.

Doch nun könnte sich ein Zeitfenster öffnen, in dem der Immobilienkauf in Deutschland wieder attraktiver wird. Unter Fachleuten wächst die Zuversicht, dass der Markt das Schlimmste hinter sich haben könnte. Dabei kommen mehrere günstige Faktoren zusammen: Angetrieben durch die Europäische Zentralbank sinken die Zinsen und damit die Finanzierungskosten. Auch die Baukosten scheinen zunächst nicht weiter zu steigen wie zuletzt. Und die Immobilienpreise sind noch nicht wieder angezogen.

Natürlich, das sind noch alles vorsichtige Anzeichen einer Entspannung. Aber es gibt Städte und Regionen in Deutschland, in denen die Gelegenheit zum Immobilienkauf jetzt günstig ist. Doch wo lohnt es sich jetzt wirklich? Und was müssen Käufer berücksichtigen?

Das Handelsblatt hat mit Managern, Fachleuten und Maklern über die Lage gesprochen, Zahlenreihen und Charts analysiert, die aufzeigen, wohin der Trend steuert. Mehrere wichtige Kennziffern liefern klare Hinweise, wie sich der Markt entwickeln wird – und geben Aufschluss darüber, nach welchen Kaufobjekten Interessenten nun Ausschau halten sollten.

1. Bauzinsen: EZB läutet zur Zinswende

Die Leitzinsen sinken – zumindest ein bisschen. Mit der EZB-Zinssenkung in ihrer Juni-Sitzung schüren die Notenbanker Hoffnung auf eine Zinswende nach unten. Tatsächlich sagen die meisten Marktbeobachter für 2024 noch zwei weitere Zinssenkungen um jeweils 25

Basispunkte voraus – große Optimisten könnten sich sogar eine dritte bis zum Jahresende vorstellen.

Dürfen sich Immobilienkäufer deshalb jetzt auf weiter sinkende Bauzinsen einstellen? Die Antwort lautet: leider nein. Der Grund dafür ist, dass aktuell bereits mehrere kleine Zinsschritte der EZB in den kommenden sechs bis neun Monaten im Markt eingepreist sind, wie Michael Neumann, Vorstandschef des Finanzierungsvermittlers Dr. Klein, darlegt.

Neumann erwartet daher, dass sich die Hypothekenzinsen weiter auf einem stabilen Niveau von etwa 3,0 bis 3,5 Prozent bewegen werden. Der repräsentative Bestzins für eine zehnjährige Baufinanzierung beträgt laut Dr. Klein aktuell 3,17 Prozent. Zwischenfazit: Der Anstieg der Bauzinsen scheint zwar vorerst gestoppt. Hypothekenzinssätze zwischen ein und zwei Prozent allerdings wird man so schnell nicht wiedersehen.

2. Baukosten: Erste Zeichen einer Entwarnung

Orientierungshilfe in Sachen Baukosten bekamen Interessierte zuletzt von Deutschlands größtem Wohnungsunternehmen. „Aktuell liegen die Gesamtkosten für den Quadratmeter bei 5000 Euro“, rechnete Vonovia-Chef Rolf Buch vor. Einer der Hauptgründe sind die massiv gestiegenen Preise für Baumaterial und Löhne.

Im Vergleich zum Jahr 2015 notierten sie laut Statistischem Bundesamt zum Jahreswechsel im Schnitt um mehr als 42 Prozent höher. Dennoch gibt es für Bauherren leichte Zeichen der Entwarnung: Weil im Moment viele Interessierte zu-

rückhaltend agieren, ist die Nachfrage gesunken. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung rechnet in diesem Jahr mit einem leichten Minus von zwei Prozent.

Zwischenfazit: Bauherren sollten bestenfalls mit einer kurzfristigen Entspannung bei den Baukosten rechnen. Der langfristige Trend zeigt eindeutig nach oben. Neubau bleibt also teuer.

3. Kaufpreise: Stabilisierung in Sicht

Als Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Pfandbriefbanken (VDP), zuletzt die aktuellen Marktdaten präsentierte, sagte er: „Beim Blick auf den Quartalsvergleich deutet sich bei Wohnimmobilien bereits eine allmähliche Preisstabilisierung an.“ Was gut für Immobilienbesitzer ist, die sich so über eine Stabilisierung ihrer Häuserwerte freuen können, beinhaltet für Kaufinteressanten eine zwiespältige Botschaft: Billiger wird Wohnraum wohl nach den Preisstürzen der letzten Monate nicht mehr werden.

Viel teurer aber womöglich auch nicht. Langfristig werden viele Wohnungen nicht mehr deutlich an Wert gewinnen. Bis 2035 werden in jedem achten Gebiet aller 400 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland die Preise mit Werten zwischen minus 0,15 und plus 0,15 Prozent pro Jahr real stagnieren, sagt das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) voraus, das eine Prognose bis 2035 für den Wohnatlas der Postbank erstellt hat.

Zwischenfazit: Für Käufer neigt sich die Zeit des Hoffens auf günstigere Preise

dem Ende zu. Zu einer wirklichen Trendwende mit nennenswert anziehenden Preisen wird es aber wohl erst 2025 reichen.

4. Fördergelder: Zuschüsse – aber nicht für alle

Egal, ob jemand ein neues Haus bauen oder eine Bestandsimmobilie erwerben will: Zuschüsse oder Vergünstigungen locken von vielen Seiten. Die größte Aufmerksamkeit finden seit Jahresbeginn die neuen Fördermöglichkeiten zum Austausch alter fossiler Heizungen durch moderne energieeffiziente Anlagen. Maximal ist dabei ein Zuschuss von bis zu 70 Prozent vom Staat drin. Bei einer Obergrenze von maximal 30.000 Euro wären das 21.000 Euro.

Ab dem Sommer rechnen Experten auch mit dem neuen Förderprogramm „Jung kauft Alt“, mit dem der Bund junge Familien mit schmalen Budget beim Kauf sanierungsbedürftiger Häuser unterstützen will. Noch stehen nicht alle Details, es zeichnet sich jedoch ab, dass die Förderung in Form zinsverbilligter Darlehen gewährt werden soll. Direkte staatliche Zuschüsse, wie sie Käufer früher einmal erhalten konnten, sind bei diesem Programm nicht vorgesehen.

Zwischenfazit: Noch sind Fördergelder der KfW für diejenigen da, die klimafreundlich bauen oder eine Immobilie altersgerecht umbauen wollen. Aber niemand weiß, ob der Fördertopf bis Ende des Jahres reicht.

5. Effizienz: „Lage, Lage, Energie“

Moderne Heizung, gute Dämmung, nachhaltige Energieversorgung: Der

Wert einer Immobilie wird immer stärker von ihrem energetischen Zustand beeinflusst. Aus dem Immobilienmantra „Lage, Lage, Lage“ sei inzwischen „Lage, Lage, Energie“ geworden, sagt Jürgen Michael Schick vom gleichnamigen Berliner Immobilienunternehmen.

„Je schlechter die Energieeffizienz, desto höher ist der Preisabschlag“, sagt auch DZBank-Analyst Thorsten Lange. Die Preise für die in der Regel sehr energieeffizienten Neubauten hätten seit Sommer 2022 dagegen sogar leicht zugelegt. Nach einer Analyse der Immobilienplattform Immowelt aus dem Frühjahr sind Häuser mit der besten Energieklasse A+ deutschlandweit rund 25 Prozent teurer als Objekte mit der schlechten Energieeinstufung H. Doch bei älteren Objekten gibt es durchaus Unterschiede.

„Ein energetisch schlechtes Objekt in einer Randlage ist viel schwerer verkäuflich“, erzählt Makler Ritter vom Vermittlungsunternehmen Von Poll Immobilien. „Steht ein solches Objekt dagegen in einer Großstadt, ist der Preisabschlag viel kleiner.“

Zwischenfazit: Im Einzelfall sollten angehende Immobilienbesitzer Ausstattung, Lage und Renovierungsstand der Immobilie genau betrachten – und im Zweifelsfall Rat von Fachleuten einholen.

6. Angebot: Die wahre Talfahrt kommt noch

Trotz einer besser als befürchtet ausgefallenen Bilanz im vergangenen Jahr steht dem deutschen Wohnungsbau nach Einschätzung von Ökonomen und Baubranche die wahre Talfahrt noch bevor. Für dieses Jahr rechnet der Hauptverband der Bauindustrie noch mit etwa 250.000 neu gebauten Wohnungen, nach 294.000 im abgelaufenen Jahr.

Noch pessimistischer als der Bauindustrie-Verband ist das Münchener Ifo-Institut. Dessen Bau- und Immobilienfachmann Ludwig Dorffmeister erwartet für dieses Jahr noch 215.000 neue Wohnungen, davon 120.000 in Mehrfamilienhäusern inklusive Wohnheimen. Das ursprüngliche Ziel der Bundesregierung lautete jedoch 400.000 neue Wohnungen.

Die Folge: Das Angebot für Kaufimmobilien wird sich perspektivisch weiter verknappen. Das stabilisiert tendenziell die Preise, selbst wenn die Nachfrage nicht wieder das Niveau der Boomjahre erreichen wird.

Zwischenfazit: Der echte Einbruch auf dem Bau steht noch bevor. Der Wohnungsmangel in den Städten lässt die

Preisrutsch ist noch nicht beendet

Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im 1. Quartal 2024

Wohnimmobilien	Veränderung zum Vorjahr	Veränderung zum Vorquartal
Einfamilienhäuser	-3,7 %	-0,2 %
Selbst genutzte Immobilien	-3,9 %	-0,4 %
Eigentumswohnungen	-4,6 %	-1,0 %
Mehrfamilienhäuser	-4,7 %	±0 %
Gesamt	-4,3 %	-0,2 %

HANDELSBLATT

Quelle: Immobilienpreisindex des Verbandes der deutschen Pfandbriefbanken

Mieten weiter steigen und stabilisiert perspektivisch die Wohnimmobilienpreise.

Fazit: Wo sich ein Immobilienkauf jetzt lohnt

Jedes der drei Kinder sollte ein eigenes Zimmer haben, hatten sich Natalja und Andreas Pachmann vorgenommen, als sie sich auf die Suche nach einer eigenen Immobilie für die Familie in Wuppertal machten. Am Ende entschied sich der Zerspannungsmechaniker und die Vertrieblerin für einen Neubau mit Wärmepumpe, Solarpanelen und einer modernen Lüftungsanlage.

Für viele Käufer, die eine Immobilie zur Selbstnutzung erwerben, steht nicht der Gedanke an eine möglichst hohe Wertsteigerung im Vordergrund, sondern häufig persönliche und familiäre Gründe. Doch auch wer kauft, um selbst einzuziehen, sollte im Blick behalten, wie sich der Wert der Immobilie in den nächsten Jahren entwickelt.

Denn es kann immer Gründe geben, weshalb auch Selbstnutzer wieder verkaufen müssen, sei es wegen eines Umzugs für einen neuen Job, sei es, weil ein Ehepaar sich scheiden lässt und jeder Einzelne den anderen nicht auszahlen kann. Dann tut es besonders weh, wenn der neue Angebotspreis deutlich unter dem früheren Kaufpreis liegt.

Wo sind jedoch Immobilien zu finden, die sich mindestens wertstabil entwickeln werden? Neben Zinsen, Mietpreisentwicklung, Energie- und Sanierungskosten sorgen vor allem zwei Faktoren dafür, dass die Immobilienpreise in Deutschland je nach Region unterschied-

liche Richtungen einschlagen: die abweichende Entwicklung von Demografie und Wirtschaftskraft.

Konkret heißt das, dass Käufer und Besitzer vor allem Wertverluste bei Immobilien in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen drohen. „Die meisten Menschen drängt es einfach in die Metropolregionen, und dort ist der Wohnraum knapp“, analysiert Topmakler Ritter. „In einigen strukturschwachen Regionen haben Sie dagegen bis heute Leerstand.“

Letztlich gelte wieder mehr denn je der alte Maklerspruch: Lage, Lage, Lage. „Vor wenigen Jahren konnten Sie auch in nicht so nachgefragten Ecken und Regionen gute Preise für Immobilien erzielen“, erzählt er aus der Praxis. „Inzwischen sind die Käufer wieder wählerischer.“

Anhaltende reale Preiszuwächse bis 2035 erwarten die Experten des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI), die im Auftrag der Postbank den Markt gerade untersuchten, vor allem für weite Teile des südlichen und nordwestlichen Raums, die sieben größten deutschen Metropolen und ihr Umland sowie weitere Großstädte und Ferienregionen.

Unter den sieben größten deutschen Metropolen werde der stärkste inflationsbereinigte Preisanstieg, wie schon vor dem Preisrutsch, bei Eigentumswohnungen in München erwartet, wie das HWWI vorhersagt. Auch für Frankfurt am Main prognostizieren die Wissenschaftler einen Zuwachs von rund 1,67 Prozent pro Jahr bis 2035. Für Berlin liegen die Erwartungen bei rund 1,3 Prozent jährlich. In Stuttgart liegt die Zahl bei 0,7 Prozent, und Hamburg verzeichnet demnach einen Wertzuwachs von 0,43 Prozent.

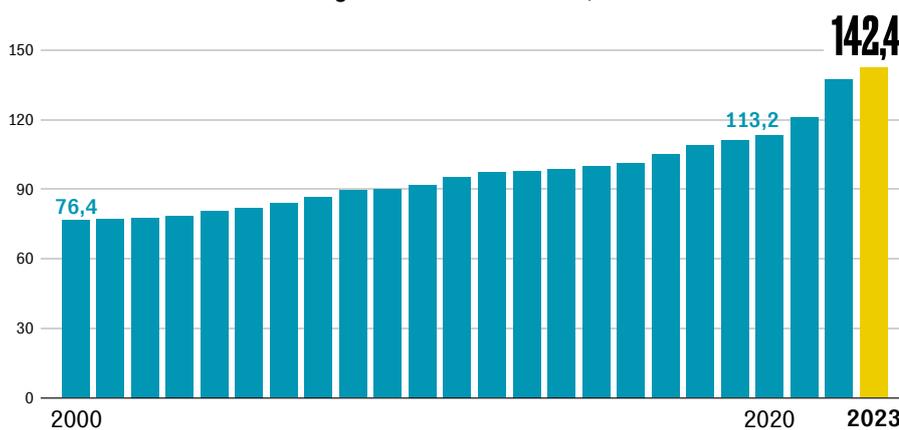
Nicht nur in den Großstädten und deren Umland, sondern auch im Süden Deutschlands sind noch vielfach langfristig steigende Preise zu erwarten.

In den Top Ten der Kreise mit den höchsten prognostizierten realen Preissteigerungen bis 2035 finden sich laut den Hamburger Forschern allein vier bayerische Landkreise. Landshut, Dachau, Dingolfing-Landau bieten danach noch Preiswachstum, ebenso wie der badenwürttembergische Bodenseekreis.

Im Norden sind Potsdam und Berlin hervorzuheben, deren Immobilienmärkte vom Bevölkerungswachstum und der Anziehungskraft der Hauptstadt profitieren. Auch die sächsische Metropole Leipzig ist attraktiv, mit einem jährlichen Preisplus von real 2,2 Prozent, wie HWWI vorrechnet. In größerer Entfernung jedoch, in den ländlichen Regionen

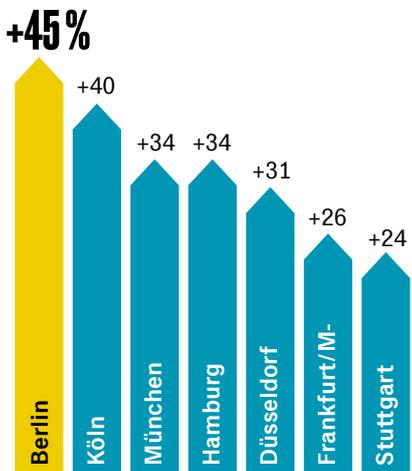
Hohe Baukosten und Mieten – stockender Wohnungsbau

Baukostenindex für Wohngebäude in Deutschland, Basis 2015 = 100 Punkte



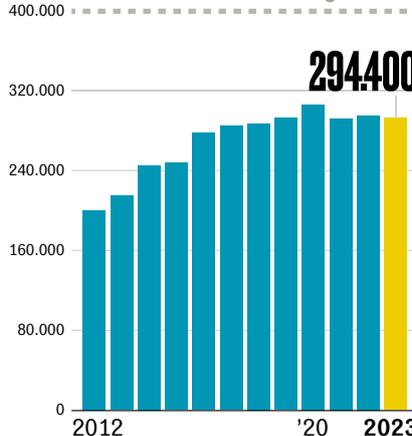
Mietpreise im Bestand¹

Veränderung 2019 zu 2024 in Prozent



Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland

Zielmarke der Bundesregierung: 400.000 Neubauwohnungen



1) 1. Q. 2024 zum 1. Q. 2019: Zwei-Zimmer-Wohnung mit 70 Quadratmetern

Ostdeutschlands, dominieren die Minuszeichen.

Vielversprechend ist dagegen die Entwicklung im Landkreis Lüneburg. Dort seien die Preise noch relativ günstig, die Ausgangslage als Hanse- und Universitätsstadt in der Metropolregion Hamburg vielversprechend. Eine Wohnung dort koste nur etwas mehr als 3500 Euro pro Quadratmeter – und verspreche anhaltende Wertsteigerung.

„Heute müssen Kaufinteressierte genauer hinsehen, um Objekte in Regionen mit positivem Preistrend zu finden“, betont Manuel Beermann, Leiter Produktmanagement Immobilien der Deutschen Bank in Deutschland. „Dies gilt mit Blick auf die energetischen Standards umso mehr“, sagt der Fachmann.

Wer keine Wertanlage suche, sondern langfristig ein Eigenheim für die Familie selbst nutzen wolle, könne sich aber auch in Regionen mit stagnierenden oder leicht sinkenden Preisen den Traum erfüllen, betont Beermann. Der Experte unterstreicht: „Abbezahlte Immobilien können ein wichtiger Baustein für die Altersvorsorge sein.“

Ausblick: Lohnt es sich nicht doch, mit dem Kauf zu warten?

Mehrere wichtige Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt haben sich also wieder aufgehellt. „Die Stimmung hat sich zu Beginn des Jahres gedreht“, sagt Jörg Utecht, Vorstandsvorsitzender des Finanzierungsvermittlers Interhyp. Das zeigt sich auch auf dem Markt für Baufinanzierungen. Im März haben die deutschen Banken laut dem Analysehaus Bar-kow Consulting so viele private Immobilienkredite vergeben wie zuletzt im Herbst 2022.

Wenn die Bauzinsen allerdings, wie die Experten vorhersagen, 2025 sinken, lohnt es sich nicht für Käufer, auf bessere Finanzierungsbedingungen zu warten? Die Antwort darauf lautet überraschenderweise: eher nein. Denn die meisten Fachleute gehen davon aus, dass im Gleichschritt die Immobilienpreise wieder anziehen werden.

„Ich erwarte im Laufe des Jahres 2025, wahrscheinlich erst gegen Ende des Jahres, einen klaren Preistrend nach oben, da die Notenbank in diesem Jahr die Zinsen mehrfach senken dürfte“, sagt Klaus Oberfuchshuber, der bei der Privatbank Merck Finck die Immobilienberatung leitet. Das Immobilienportal Immowelt analysierte gerade die Angebotspreise von Wohnungen in westdeutschen Städten im Mai dieses Jahres und kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Immobilienmarkt aktuell am Wendepunkt befindet. In einem Drittel der westdeutschen

Attraktive Städte für Immobilienkäufer

Deutsche Städte mit hoher Miet- und moderater Kaufpreisentwicklung vom 1. Quartal 2015 bis zum 3. Quartal 2023 in Euro je Quadratmeter¹

	Miete, 3. Quartal 2023	Veränd. zum 1. Quartal 2015	Kaufpreis, 3. Quartal 2023	
Mainz	13,30 €	+39,0 %	4.242 €	+50,8 %
Darmstadt	12,50 €	+34,3 %	4.397 €	+48,5 %
Heilbronn	11,50 €	+53,1 %	3.515 €	+70,7 %
Ulm	11,40 €	+29,2 %	4.245 €	+39,5 %
Würzburg	11,40 €	+32,3 %	4.062 €	+44,4 %
Jena	11,20 €	+35,5 %	3.282 €	+36,6 %
Nürnberg	11,10 €	+36,0 %	4.049 €	+49,7 %
Fürth	10,60 €	+34,0 %	4.064 €	+41,9 %
Rostock	10,40 €	+90,2 %	3.691 €	+41,9 %
Oldenburg	10,30 €	+42,9 %	3.452 €	+36,6 %

Gewinnerregionen bis 2035

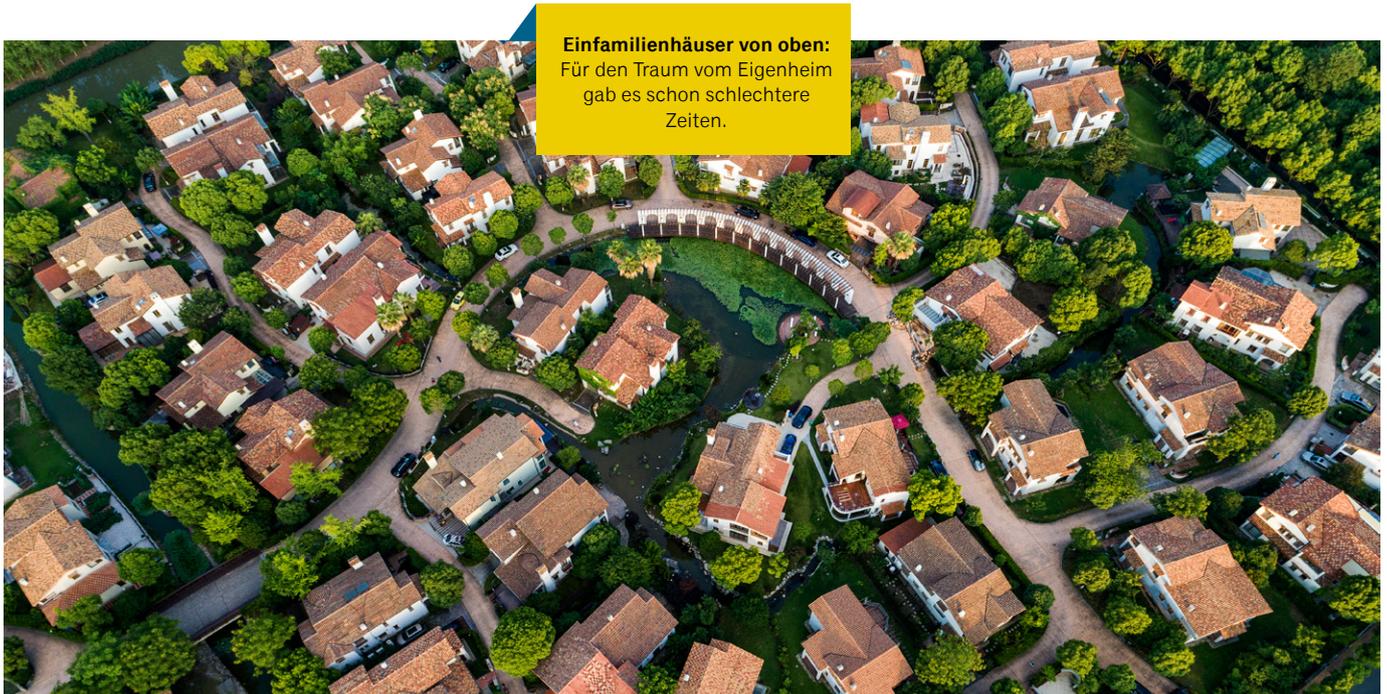
Top-Ten der Preisentwicklung in den Städten und Regionen bis 2035

Rang	Stadt/Kreis/Bundesland	Preistrend in Prozent p. a.	Preis 2023 pro m ²
1	Leipzig, Stadt Sachsen	+2,19 %	3.284 €
2	Potsdam, Stadt Brandenburg	+1,98 %	5.201 €
3	Landshut, Stadt Bayern	+1,94 %	4.693 €
4	Dachau, Landkreis Bayern	+1,87 %	5.861 €
5	Bodenseekreis, Landkreis Baden-Württemb.	+1,86 %	4.531 €
6	München, Stadt Bayern	+1,84 %	8.909 €
7	Aurich, Landkreis Niedersachsen	+1,77 %	6.213 €
8	Lüneburg, Landkreis Niedersachsen	+1,75 %	3.554 €
9	Dingolfing-Landau, Landkreis Bayern	+1,73 %	3.077 €
10	Frankfurt/M., Stadt Hessen	+1,67 %	6.179 €

Preisentwicklung in den Top-7-Metropolen bis 2035

	Stadt	Preistrend in Prozent p. a.	Preis 2023 pro m ²
1	München	+1,84 %	8.909 €
2	Frankfurt/M.	+1,67 %	6.179 €
3	Köln	+1,43 %	4.862 €
4	Berlin	+1,31 %	5.807 €
5	Düsseldorf	+0,80 %	5.008 €
6	Stuttgart	+0,73 %	4.868 €
7	Hamburg	+0,43 %	6.230 €

¹) Durchschnittsangaben: Mietangebote für Wohnungen, Kaufangebote von Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern • Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, HWWI, Wohnatlas Postbank 2024, Destatis • HANDELSBLATT



Einfamilienhäuser von oben:
Für den Traum vom Eigenheim gab es schon schlechtere Zeiten.

Kreise klettern die Kaufpreise demnach binnen Jahresfrist schon wieder.

Auch Topmakler Ritter hält den derzeitigen Zeitpunkt darum für Käufer für günstig. „Es lohnt sich nicht, um Zehntelpunkte beim Zins zu zocken, wenn gleichzeitig die Kaufpreise bald wieder steigen sollten“, warnt der Experte. „Gerade in Großstädten sehen wir, dass die Angebote schon wieder in die Höhe

gehen.“

Wichtig für die Preisentwicklung gerade in größeren Städten ist meist die Mikrolage, da die Preise von Viertel zu Viertel variieren. Wo liegen in den großen Städten die Bezirke, die sich durch eine überdurchschnittliche Entwicklung der Preise den Titel eines Trendviertels verdienen? Mehr als ein Dutzend Handelsblatt-Reporter hat sich quer durch das Land auf

die Suche nach Antworten gemacht. Die Ergebnisse lesen Sie in den kommenden Tagen und Wochen in einer neuen Serie, in der wir anhand exklusiver Daten der Analysten von vdp Research die Preisentwicklungen in rund 14 Großstädten betrachten. Zum Auftakt richten wir den Blick nach Berlin, Köln und Frankfurt am Main (siehe folgende Seiten).

Methode und Auswertung

Datenbasis Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatts wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie die marktüblichen Mieten in den jeweiligen Städten herangezogen. Die Daten stammen von mehr als 600 Kreditinstituten, die Immobilienkäufe und -entwicklungen finanzieren. Das Analysehaus vdp Research wertete die Daten für jeden Postleitzahlbereich in den ausgewählten Städten exklusiv für das Handelsblatt aus. Auch werden Daten aus dem laufenden Jahr einbezogen und Prognosen für das Gesamtjahr 2024 abgegeben.

Auswertung vdp Research wendet bei der Datenanalyse aufwendige statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen den von Banken bewerteten Objekten etwa

aufgrund von Qualität, Baujahr und Lage herauszurechnen. Analysiert wird zudem die räumliche Beziehung zwischen den Immobilien: Benachbarte Objekte weisen oft große preisliche Ähnlichkeiten auf. Mit zunehmender räumlicher Distanz wird diese Ähnlichkeit geringer. Dieser statistische Ansatz ermöglicht es, Preise unabhängig von Stadtteilgrenzen zu beurteilen.

Ergebnisse Trendviertel bilden Stadtteile ab, in denen die Preise für Wohnungen oder Häuser in den Jahren 2020 bis 2023 stärker gestiegen oder weniger gefallen sind als im Durchschnitt der jeweiligen Stadt. In den Tabellen werden die fünf Trendviertel mit den geringsten prozentualen Preisrückgängen und höchsten Mietsteigerungsraten im ersten Quartal 2024 genannt. HB

Kapitalanlage

„Der Tisch ist reich gedeckt“

Wer Immobilien als Kapitalanlage nutzt, hat nun gute Chancen. Wo der Kauf wieder attraktiv ist..

Gerald Hörhan hat aus dem Immobilienkauf eine Profession gemacht. Der Investor nennt nach eigenen Angaben mehr als 200 vermietete Objekte sein Eigen und lebt von den Mieteinnahmen – sowie von Seminaren und Büchern, in denen er anderen erklärt, wie sie beim Kauf richtig vorgehen.

Hörhan ist eher ein Einzelfall, aber für viele kleine Vermieter in Deutschland spielt die vermietete Eigentumswohnung eine wichtige Rolle im privaten Portfolio. Wer vermietet, schaut beim Immobilienkauf jedoch meist nicht nur auf den Preis, sondern auch auf die Rendite. Geldanlegern gibt dabei vor allem eine Ziffer Aufschluss, die sogenannte Mietrendite. Sie setzt die Angebotsmiete für Wohnungen ins Verhältnis zum Angebotskaufpreis von Eigentumswohnungen. Je höher die Prozentzahl, desto attraktiver ein Kauf für Vermieter.

Die durchschnittliche Bruttomietrendite rangiert laut einer Studie des Immobilienportals Immoscout24 in den acht Metropolen Deutschlands demnach aktuell zwischen 2,8 und 4,0 Prozent – das gilt sowohl für Bestands- als auch für Neubauwohnungen. Die höchsten Mietrenditen unter den Metropolen weisen demnach bei Bestandswohnungen Köln und Berlin mit 4,0 und 3,6 Prozent auf.

Und daran dürfte sich mit Blick auf den Mietmarkt auch wenig ändern. Denn die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt angesichts geringer Neubauzahlen und wachsender Bevölkerung hoch. Nach Daten von Immoscout24 sind in den vergangenen beiden Jahren die Mieten für bestehende Wohnungen im Bundesschnitt um 14 Prozent gestiegen, in Neubauwohnungen liegt die Miete inzwischen 16 Prozent höher. In den Metropolen verteuerte sich Wohnen noch mehr.

„Wir rechnen in Deutschlands Metropolen in den kommenden Quartalen

mit Steigerungen zwischen ein und drei Prozent im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal“, sagt Till-Fabian Zalewski, Deutschlandchef des Maklerhaus Engel & Völkers. Das wird seiner Ansicht nach dazu führen, dass immer mehr Menschen ins Umland ausweichen, was auch dort die Mieten steigen lassen wird. Kapitalanlegern kommt diese Situation sehr zupass. Denn die Kaufpreise sind laut den Gutachterausschüssen in den vergangenen beiden Jahren kaum gestiegen. Das macht nach den Worten von Makler Zalewski Mietobjekte wieder interessanter.

In kleineren Städten und Landkreisen ist die Situation differenzierter. Dort sind generell die Kaufpreise deutlich niedriger, weshalb die Mietrendite im Durchschnitt sogar viel höher ausfallen könne, betont Gesa Crockford, Geschäftsführerin von Immoscout24. In der Analyse des Portals dominieren dabei ostdeutsche Städte, die zwar attraktive Renditen bieten, jedoch teilweise auch mit großen strukturellen Problemen zu kämpfen haben. Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt führt das Ranking mit einer durchschnittlichen Mietrendite von 7,0 Prozent an. Auf Platz zwei folgt Görlitz an der polnisch-sächsischen Grenze.

Doch Vorsicht: Die Forscher des HWWI prognostizieren bis 2035 real stärkere Preiseinbrüche für den ländlichen Raum der ostdeutschen Bundesländer abseits der Großstädte und des Großraums Berlin.

Das Immobilienberatungsunternehmen Lübke Kelber erstellte darum jüngst ein Rendite-Risiko-Ranking für 111 deutsche Städte: Unter den attraktivsten Städten finden sich dabei viele bekannte Metropolen. Aber unter den besten zehn Städten sind auch deutlich kleinere Großstädte wie Potsdam, Darmstadt und Mainz gelistet.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat ebenfalls in einer Studie für den Zeitraum von 2015 bis zum drit-

ten Quartal 2023 die Entwicklung der Kaufpreise und der Mieten von 70 deutschen Großstädten analysiert. Die Experten betrachteten dabei die Mietangebote für Wohnungen, Kaufofferten für Wohnungen sowie Kaufangebote für Ein- und Zweifamilienhäuser. Daraus stellten die Ökonomen Gruppen zusammen, sogenannte Klubs von Städten, die Käufern Hinweise geben können, wo der Wohnungsmarkt noch attraktiv ist.

Als Topstädte mit dem höchsten Mietwachstum und der größten Kaufpreisentwicklung identifizieren die Forscher Berlin, Frankfurt, Hamburg, München und Potsdam. Vor allem München habe sich inzwischen zu einem eigenen Markt entwickelt und spiele in einer eigenen Liga.

Wer eine Immobilie als Geldanlage im Sinn hat, sollte jedoch insbesondere auf Orte schauen, in denen die Mietpreise stark und die Kaufpreise moderat zulegen. Hier könne „ein Nachziehen der Kaufpreise erwartet werden“, betont IW-Experte Michael Voigtländer. Zu dieser Gruppe zählen die IW-Forscher 16 Städte. Die Liste umfasst Heilbronn, Pforzheim, Ulm, Mainz, Koblenz, Ludwigshafen, Darmstadt, Würzburg, Fürth, Nürnberg, Leverkusen, Jena, Rostock, Kiel, Bremen und Oldenburg.

„Für Privatinvestoren bieten sich aktuell reelle Chancen, langfristig rentierlich im Immobilienmarkt zu investieren und das eigene Portfolio zu diversifizieren“, sagt Lübke-Kelber-Transaktionsschef Boris Groth. „Der Tisch ist reich gedeckt“, sagt auch Mark Holz, oberster Marktanalyst bei Lübke Kelber. Doch Martin Güth, Immobilienexperte der LBBW, betont, dass gerade für Geldanleger andere Investitionsformen derzeit grundsätzlich noch attraktivere Renditen böten. Die Mietrenditen von Eigentumswohnungen seien 2023 zwar etwas gestiegen, so der Experte. „Sie liegen aber zumeist noch unter dem Renditeniveau von Anleihen bonitätsstarker Unternehmen.“ C. Herz, M. Hinterberg

Berlin

Alles bleibt knapp

In der Hauptstadt verschärft sich der Wohnungsmangel. Wer ein Eigenheim sucht, muss wieder mit steigenden Preisen rechnen.



Blick auf den Fernsehturm: Einzelne Lagen dürften im Preis rasch wieder anziehen.

Silke Kersting Berlin

Je zentraler, desto besser. So lautet das Motto von Pandion-Chef Reinhold Knodel. Berlin-Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, auch Friedrichshain-Kreuzberg, das sind für den Projektentwickler bevorzugte Bezirke der Hauptstadt.

Das Projekt „Pandion Pines“ in Zehlendorf sei ein Sonderfall, sagt Knodel. „Als mir unsere Entwickler die Pläne für den Berliner Südwesten auf den Tisch gelegt haben, war ich extrem skeptisch“, erinnert er sich. „Was wollen wir dort draußen?“ Jetzt, eine Woche vor Vertriebsstart der ersten Eigentumswohnungen in dem neuen Quartier mit „unzähligen alten Pinien“, wie die Website verspricht, ist Knodel gespannt, „ob mein Team den richtigen Riecher hatte“.

Knodel selbst ist längst von dem Projekt auf dem Gelände einer ehemaligen Bezirkskglärerei an der Fischerhüttenstraße überzeugt. Drei Gartenhäuser,

19 Stadthäuser, ein Bogenhaus, zwei Torhäuser, viel Grün und kostenfrei nutzbare E-Lastenräder für die Anwohner – da werden für die 138 Eigentumswohnungen durchschnittlich 12.000 Euro pro Quadratmeter fällig. Eine stolze Summe für ein Wohninvestment in Berlin, wo das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen noch immer unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die von Pandion fokussierten Zielgruppen: bonitätsstarke Selbstnutzer aus der näheren Umgebung, Neuberliner, Kapitalanleger.

Etwas günstiger sind Wohnungen des Kölner Projektentwicklers in Friedrichshain zu haben. Auf dem Gelände des ehemaligen „Böhmischen Brauhauses“ zieht Pandion das Quartier „Midtown“ hoch, gerade entstehen die Wohnungen des vierten Bauabschnitts für durchschnittlich 10.115 Euro pro Quadratmeter.

Die Fertigstellung ist für März 2026 geplant, der Vertrieb läuft seit einem Jahr. „Die Verkaufsgeschwindigkeit hat etwas abgenommen“, berichtet Pandion-Chef

Knodel. „Aber wir haben in keiner Phase des Projekts die Preise reduziert.“

Wohnraum bleibt knapp

Der Markt saugt eben noch immer gierig auf, was an Wohnraum in Berlin neu entsteht – denn generell bleibt das Immobilienangebot knapp. Der Leerstand bewegt sich nach Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE bei gerade einmal 0,3 Prozent. Entsprechend wenig haben die Preise für ein eigenes Heim nachgegeben.

Das Analysehaus vdp zeigt in seiner Auswertung für das Handelsblatt, dass Eigentumswohnungen berlinweit im vergangenen Jahr durchschnittlich um 3,3 Prozent günstiger zu haben waren als 2022. Die Analyse berücksichtigt sowohl Neubau- als auch Bestandswohnungen, die in der Regel preisgünstiger zu haben sind. Im ersten Quartal 2024 wurden durchschnittlich 5240 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, ein Minus

Trendviertel Berlin

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

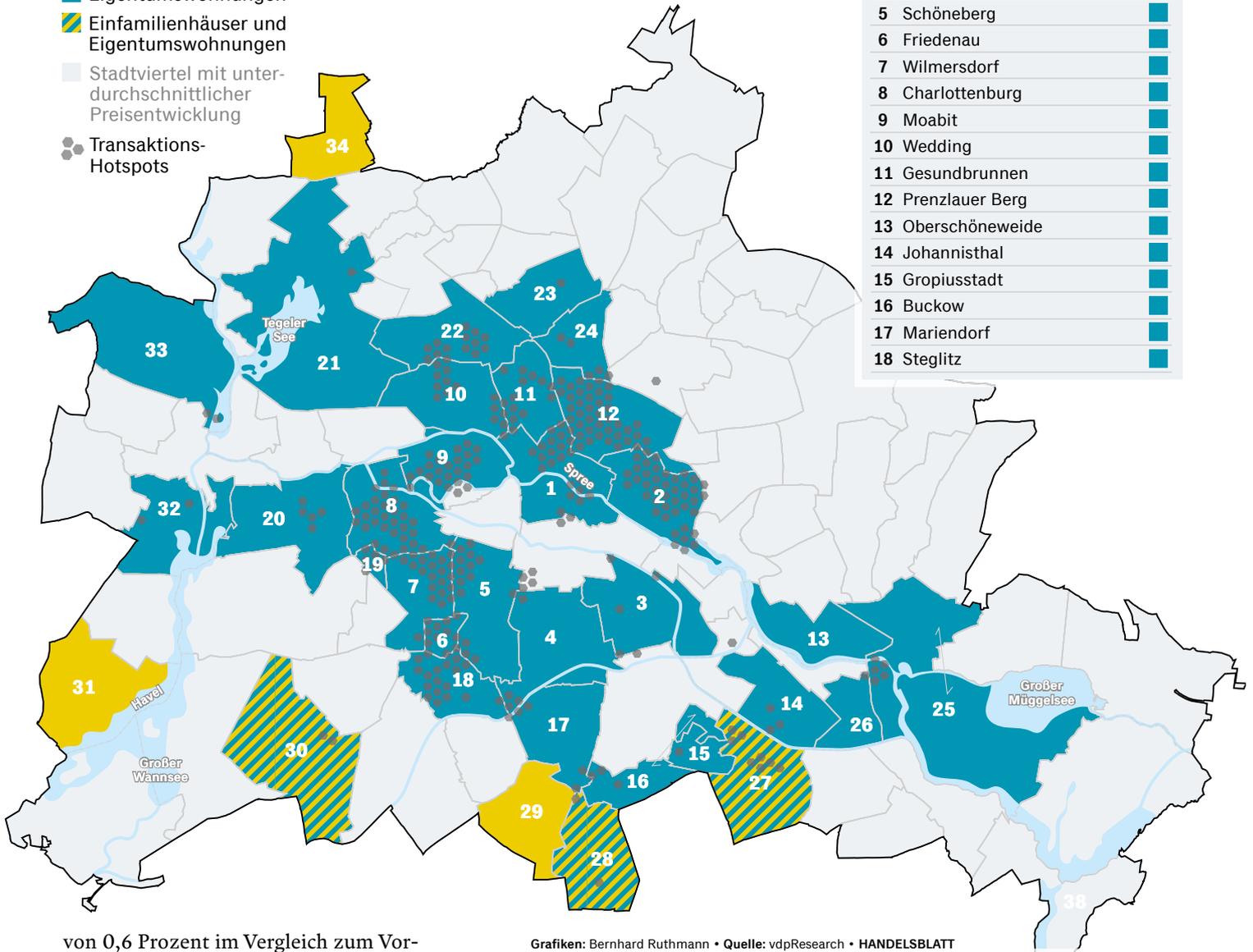
Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Stadtteile:

1	Mitte	■
2	Friedrichshain	■
3	Neukölln	■
4	Tempelhof	■
5	Schöneberg	■
6	Friedenau	■
7	Wilmerdorf	■
8	Charlottenburg	■
9	Moabit	■
10	Wedding	■
11	Gesundbrunnen	■
12	Prenzlauer Berg	■
13	Oberschöneeweide	■
14	Johannisthal	■
15	Gropiusstadt	■
16	Buckow	■
17	Mariendorf	■
18	Steglitz	■



Grafiken: Bernhard Ruthmann • Quelle: vdpResearch • HANDELSBLATT

19	Halensee	■
20	Westend	■
21	Tegel	■
22	Reinickendorf	■
23	Niederschönhausen	■
24	Pankow	■
25	Köpenick	■
26	Adlershof	■

27	Rudow	▨
28	Lichtenrade	▨
29	Marienfelde	■
30	Zehlendorf	▨
31	Kladow	■
32	Wilhelmstadt	■
33	Hakenfelde	■
34	Frohnau	■

von 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal.

Weiter nachgeben werden die Preise für Eigentumswohnungen nach vdp-Einschätzung nicht. Im Gegenteil: Für das Gesamtjahr 2024 erwartet vdp im Vorjahresvergleich ein Plus von 5,7 Prozent. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sieht es ähnlich aus. Die Prognose für 2024: plus 4,5 Prozent.

Überdurchschnittlich steigende Preise bei Eigentumswohnungen erwartet vdp-Analyst Michael Fenderl am äußeren Rand der Berliner Innenstadt. Auch Stadtteile entlang wichtiger Straßenachsen wie etwa der Heerstraße, an S-Bahnlinien und Naherholungsgebieten wie

Köpenick seien von einem überdurchschnittlichen Preisauftrieb betroffen.

Benjamin Rogmans, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial in Ber-

lin, warnt vor zu hohen Preissprüngen. „Die Nachfrage hat sich belebt. Doch daraus zu schlussfolgern, dass die Preise wieder steigen dürfen, wäre ein Fehler“,

sagt er. „Dann wird die Nachfrage sofort deutlich sinken.“ Derzeit konzentrierte sich die Nachfrage nach Eigentum vor allem aufs Zentrum. Je weiter man sich davon entferne, desto schwieriger sei der Verkauf, beobachtet Rogmans.

Wer in Berlin Eigentum erwerben will, sollte jetzt nach einer geeigneten Bleibe Ausschau halten, findet Felix Jahn, Gründer des Immobiliendienstleisters McMakler. „Das Angebot ist verhältnismäßig groß, die Preise sind leicht gesunken, die Zinsen etwas günstiger.“ Selbst wenn die Zinsen noch leicht sinken sollten, werde der Zinsvorteil durch die höheren Kaufpreise einkassiert.

Doch noch prägen Unsicherheiten den Markt, auch bei Investoren. Sebastian Fischer, Chef des Projektentwicklers Primus, sieht derzeit in Berlin kaum einen Markt im mittelpreisigen Segment, also für das Gros potenzieller Eigenheimkäufer: „Der Bedarf ist da, aber es fehlt das notwendige Geld.“

Deutlich reduzieren lassen sich die Verkaufspreise seiner Meinung nach nicht. Angesichts hoher Grundstückspreise und gestiegener Baukosten müsse der Quadratmeterpreis in den zentralen Lagen bei mindestens 8000 Euro liegen. Unterstelle man ein Budget von 500.000 Euro, könne damit eine Wohnung von gerade mal 62,5 Quadratmetern finanziert werden.

„Ich bezweifle, dass sich der Normalbürger auf diese Rechnung einlässt“, sagt Fischer. Zumal nach dem Kauf eine etwa drei Mal so hohe Zinslast zu bedienen wäre wie noch vor zweieinhalb Jahren. Anders schätzt Fischer die Lage im hochpreisigen Segment sein. Dort sei die Abhängigkeit von den abrupt gestiegenen Zinsen weniger hoch.

Mietmarkt weiter unter Druck

Fischer fokussiert sich indes vorerst auf den Mietwohnungsneubau – und zwar in Lagen, wo sich Mieten um 25 Euro realisieren lassen. Das ist tatsächlich nicht unrealistisch, bleibt der Druck auf die Mieten doch hoch. Denn die Bevölkerung wächst, und gleichzeitig werden immer weniger Wohnungen gebaut. Zudem bleiben viele Berliner, die noch vor einiger Zeit Eigentum erwerben wollten, derzeit Mieter. Das verschärft die Konkurrenz.

Die Neuvertragsmieten sind 2023 nach vdp-Angaben um 5,9 Prozent auf 14,10 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Im ersten Quartal 2024 ging es hoch auf 14,30 Euro. Immobilienspezialist Fischer sieht neben Schöneberg vor allem in Pankow Möglichkeiten für neue Mietwohnungen im gehobenen Segment. „Da gucken wir sehr aktiv nach Grund-

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
30 Zehlendorf	-0,1 %	7.950 €
29 Marienfelde	-0,1 %	5.005 €
28 Lichtenrade	-0,2 %	5.120 €
31 Kladow	-0,3 %	7.540 €
27 Rudow	-0,3 %	4.900 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -0,2 %	4.880 €
	Prognose für 2024 ↗ +4,5 %	

Eigentumswohnungen		
7 Wilmersdorf	-0,5 %	6.820 €
30 Zehlendorf	-0,5 %	6.040 €
2 Friedrichshain	-0,5 %	5.900 €
18 Steglitz	-0,5 %	5.650 €
3 Neukölln	-0,5 %	5.620 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -0,6 %	5.240 €
	Prognose für 2024 ↗ +5,7 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
30 Zehlendorf	+1,6 %	17,10 €
7 Wilmersdorf	+1,5 %	19,60 €
8 Charlottenburg	+1,5 %	19,40 €
2 Friedrichshain	+1,5 %	18,30 €
6 Friedenau	+1,5 %	17,00 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↗ +1,4 %	14,30 €
	Prognose für 2024 ↗ +5,9 %	

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

stücken“, sagt er.

Tatsächlich ist Pankow mit seinen 13 Ortsteilen einer der am stärksten wachsenden Bezirke Berlins. Vor allem die stadtauswärts liegenden Ortsteile verfügen über beträchtliche Flächenpotenziale für den Neubau ganzer Stadtquartiere, schreibt CBRE in seinem jährlich erscheinenden „Wohnmarktreport Berlin 2024“.

Primus-Chef Fischer ist Anfang des Jahres nahe dem beliebten Ortsteil Prenzlauer Berg fündig geworden. Auf einem Grundstück, auf dem zuletzt ein verlassenes VW-Autohaus stand, lässt er nun einen Holzmodulbau mit 241 Mietwohnungen entstehen. Die Wohnungsgrößen: ein bis vier Zimmer. Die Grundrisse sind eher kompakt, um die Kosten nicht ausufern zu lassen. „Der Mieter denkt ans Budget, nicht an die Wohnfläche“, meint Fischer, der den künftigen Mietern darüber hinaus gemeinschaftlich nutzbare

Flächen wie einen Dachgarten und einen Fitnessraum bieten will.

Im August sollen die Unterlagen eingereicht werden, auf die Baugenehmigung hofft Primus schon Anfang 2025. Was sportlich wäre. Investoren gehen in der Regel von einem Zeitraum von anderthalb Jahren aus. Wenn Baurecht erst geschaffen werden muss, dauert es deutlich länger. „Berlin baut – aber viel zu wenig“, fasste jüngst das Beratungsunternehmen Rueckerconsult eine Gesprächsrunde mit Investoren zusammen.

Für Pepijn Morshuis, Chef der Trei Real Estate, liegen die Hürden in erster Linie an den regulatorischen Anforderungen und den komplexen Verfahren, Baurecht zu schaffen. „Projektentwickler brauchen gerade im aktuellen Marktumfeld Planungssicherheit“, sagt Morshuis. Doch die durchschnittliche Bearbeitungszeit liege mittlerweile bei rund zehn Jahren. „Das kennen wir weder von

unseren Wohnprojekten in anderen deutschen Städten noch aus dem Ausland.“

Nach Daten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg sank die Zahl der 2023 in der Hauptstadt fertiggestellten Wohnungen um 7,8 Prozent auf 15.965. Davon bauten die landeseigenen Wohnungsunternehmen knapp 4600. Die Zahl der Einwohner erhöhte sich indes um 27.291 Menschen auf 3,88 Millionen.

Die Zahl der Baugenehmigungen, die einen Hinweis auf das künftige Baugehen gibt, sinkt dagegen weiter. Für das erste Quartal wurden 2708 genehmigte Wohnungen gemeldet, 24,1 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Simon Kempf, Geschäftsführer der DLE Land Development, spricht von einem in den Bezirken „ganz unterschiedlich ausgeprägten politischen Willen“, Baurecht zu schaffen – wobei Investoren da zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen.

Während Primus Pankow lobt, ist der deutsch-schwedische Projektentwickler Bonava von dem Bezirk weitestgehend desillusioniert. „Vor 13 Jahren haben wir nahe dem S-Bahnhof Wilhelmsruh ein Grundstück gekauft, wo wir rund 500 Wohnungen bauen könnten“, sagt der Berliner Regionalleiter Lars Lieske. Doch bis heute sei es nicht gelungen, Baurecht in dem früheren Gewerbegebiet zu schaffen.

Bonava versteht sich als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum, kommt dabei aber zunehmend an seine Grenzen. „Die Zielgruppe, die wir vor drei oder vier Jahren bedient haben, ist fast komplett weg“, sagt Lieske. Junge Familien etwa könnten sich Eigentum kaum noch leisten – lag ihre Finanzierungsgrenze Anfang 2022 bei 500.000 Euro, beziffert sie Lieske heute aufgrund höherer Zinslasten und Lebenshaltungskosten auf 350.000 Euro. „Wir planen effizienter, haben die Ausstattung auf ein Minimum reduziert“, sagt Lieske, „aber dafür können wir trotzdem nicht wirtschaftlich bauen.“

Wie andere Investoren fordert Bonava, die Bauvorschriften zu reduzieren. Dauerthema der Branche sind die energetischen Standards, die im Vergleich zur eingesparten Energie auch laut Bonava viel zu hoch und damit teuer sind.

Auch die Lärmschutzaufgaben haben es mitunter in sich. So musste die Empira Group bei ihrem Projekt „MyTegel“ in Reinickendorf im Norden der Stadt wegen eines nahen Parkplatzes Balkone verglast lassen. Auch das treibt die Kosten.

Gerade wurden die insgesamt 199 Mietwohnungen des neuen Quartiers unweit des Tegeler Sees übergeben. „Mindestens 55 Prozent des Wärmebe-



darfs werden aus erneuerbaren Energien gedeckt“, erzählt der Projektverantwortliche Dirk Pfeifer, der über das Gelände führt. Das Gebäude verbrauche dank Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen insgesamt nur knapp die Hälfte der Energie im Vergleich zu herkömmlichen Liegenschaften.

Eine Tiefgarage mit Ladeinfrastruktur für Elektroautos und digitaler Zufahrtskontrolle, Fahrradstellplätze selbst für Lastenräder und begrünte Dächer, die separat gemietet werden können, im Quartier eine Kita und Spielplätze: All das hat seinen Preis. Mit Ausnahme von 33 mietpreisgebundenen Wohnungen, die für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden, liegt die Kaltmiete bei den frei finanzierten Wohnungen zwischen 18 und 22 Euro.

Wer eine Wohnung bei einem der Mitgliedsunternehmen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ergattert, kann sich glücklich schätzen. Die Neuvertragsmieten lagen 2023 bei 8,03 Euro pro Quadratmeter. Eine BBU-Neubauwohnung, die 2023 erstmals in die Vermietung kam, kostete durchschnittlich 10,95 Euro pro Quadratmeter.

Überbordende Bürokratie

Zu den Unternehmen, die trotz aller Schwierigkeiten Wohnraum schaffen wollen, gehört auch der Projektentwickler Laborgh Investment. Geschäftsführer Florian Lanz ist vor allem im Osten der Stadt engagiert: in Marzahn, als wenig ansehnliche Plattenbaumeile bekannt, weit ab vom Zentrum. Nur wenige wissen, dass es dort auch ausgedehnte Eigenheimsiedlungen gibt und das historische Dörfchen Alt-Marzahn, das sogar unter Denkmalschutz steht.

2016 kaufte Laborgh in Marzahn ein

Grundstück, auf dem mehr als 1000 Mietwohnungen sowie Studentenappartements entstehen sollen, ein Großteil davon sozial gefördert. Doch eine Baugenehmigung hat Laborgh bis heute nicht. „Ich mache niemandem direkt einen Vorwurf“, sagt Lanz. „Doch quer durch alle Ämter zieht sich eine überbordende Bürokratie, und niemand will Verantwortung übernehmen.“

Über Jahre sei er mit einer einzigen Zauneidechse beschäftigt gewesen, erzählt Lanz. Ein Ersatzhabitat musste gefunden, dann genehmigt werden, mehrere Behörden waren eingebunden. „Auch ich bin ein Freund von Umwelt- und Naturschutz“, sagt Lanz. „Aber der betriebene Aufwand ist nicht mehr maßvoll.“

Seine Hoffnung richtet sich auf das angekündigte Schneller-Bauen-Gesetz des Berliner Senats, das möglichst Ende 2024 in Kraft treten soll. Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen gestrafft und standardisiert werden, Prüf- und Bearbeitungsfristen eingeführt sowie Zuständigkeiten zwischen Landes- und Bezirksebene klarer geregelt werden.

Ziel ist auch, dass Bauherren verlässlicher Auskunft darüber erhalten, wann mit einer Baugenehmigung zu rechnen ist. Bei großen Projekten sollen sich alle Beteiligten frühzeitig an einem Tisch abstimmen und Hindernisse aus dem Weg räumen.

Claus Pretzell, Chefvolkswirt der Investitionsbank Berlin (IBB), sieht die Hauptstadt vor enormen Herausforderungen. „Wenn aufgrund von Wohnungsmangel nicht mehr genügend Fachkräfte nach Berlin ziehen könnten, würden Investitionen und Neuanmeldungen gedrosselt“, mahnt er. „Der Mangel an verfügbarem Wohnraum hätte dann ganz handfeste wirtschaftliche Auswirkungen.“

Köln

Gekommen, um zu bleiben

Mit etwas Glück zahlt man in der Domstadt für Immobilien in etwa so viel wie im Jahr 2020. Doch das könnte sich bald ändern.



Blick auf den Kölner Dom Es entstehen zu wenige Wohnungen.

Anne Wiktorin Köln

Roland Kampmeyer ist Realist: „Der Immobilienmarkt hat sich komplett gewandelt, und dieser Wandel ist gekommen, um zu bleiben“, sagt der Inhaber des Kölner Maklerhauses Kampmeyer Immobilien. Die Zeiten mit extrem niedrigen Hypothekenzinsen, hoher Käufernachfrage und wenig Angebot kämen auch in der Domstadt so schnell nicht wieder, ist er überzeugt.

Immerhin: Seit Jahresbeginn zeigt das Geschäft mit Häusern und Wohnungen Anzeichen der Erholung. Zaghaft kehren Käufer zurück an den Markt. „Vor allem bei Neubauten ist allerdings noch deutliche Zurückhaltung zu spüren“, sagt Kampmeyer.

Auch Anett Barsch, verantwortlich für das Projektentwicklungsgeschäft von Swiss Life Asset Managers (AM) in Deutschland, beobachtet das. Drei Wohnprojekte realisiert das Tochterunternehmen des Schweizer Versicherers in Köln. Im vergangenen Jahr sei der Um-

satz um mehr als 80 Prozent eingebrochen, er erhole sich aktuell aber. „Wir erwarten, dass die Nachfrage 2024 wieder auf 30 bis 40 Prozent des vorherigen Niveaus steigt und sich auch mittelfristig dort einpendeln wird.“

Die Statistik zeigt eindrücklich, wie heftig der Neubaumarkt getroffen wurde. Gerade einmal 150 Notarverträge für frisch gebaute Wohnungen wurden 2023 unterzeichnet, zeigt der aktuelle Grundstücksmarktbericht des Kölner Gutachterausschusses. Zum Vergleich: 2021 zählten die Gutachter 754 Erstverkäufe von Neubauwohnungen, 2022 immerhin noch 340.

„Bei einem Zinsniveau von in der Spitze deutlich mehr als vier Prozent und Tilgungsraten von zwei Prozent pro Jahr konnten und wollten sich viele Kaufinteressenten die hohen Neubaupreise schlicht nicht mehr leisten“, erklärt Kampmeyer die nachvollziehbare Zurückhaltung der Kundschaft.

Swiss Life AM griff deshalb zu einer ungewöhnlichen Maßnahme. Wer zwischen Januar und Ende März 2024 eine

der insgesamt 289 Wohnungen der Quartiersentwicklung „Viva Agrippina“ zwischen dem beliebten Agnesviertel und dem Kölner Zoo an der Riehler Straße kaufte, dem schenkte der Projektentwickler die in Nordrhein-Westfalen fällige Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent des Kaufpreises. „Wir haben die politische Diskussion darüber aufgegriffen, ob man Erstkäufern die Grunderwerbsteuer erlassen sollte, und als temporäre Marketingmaßnahme umgesetzt – übrigens nicht nur in Köln, sondern auch in Frankfurt“, erläutert Anett Barsch den Hintergrund.

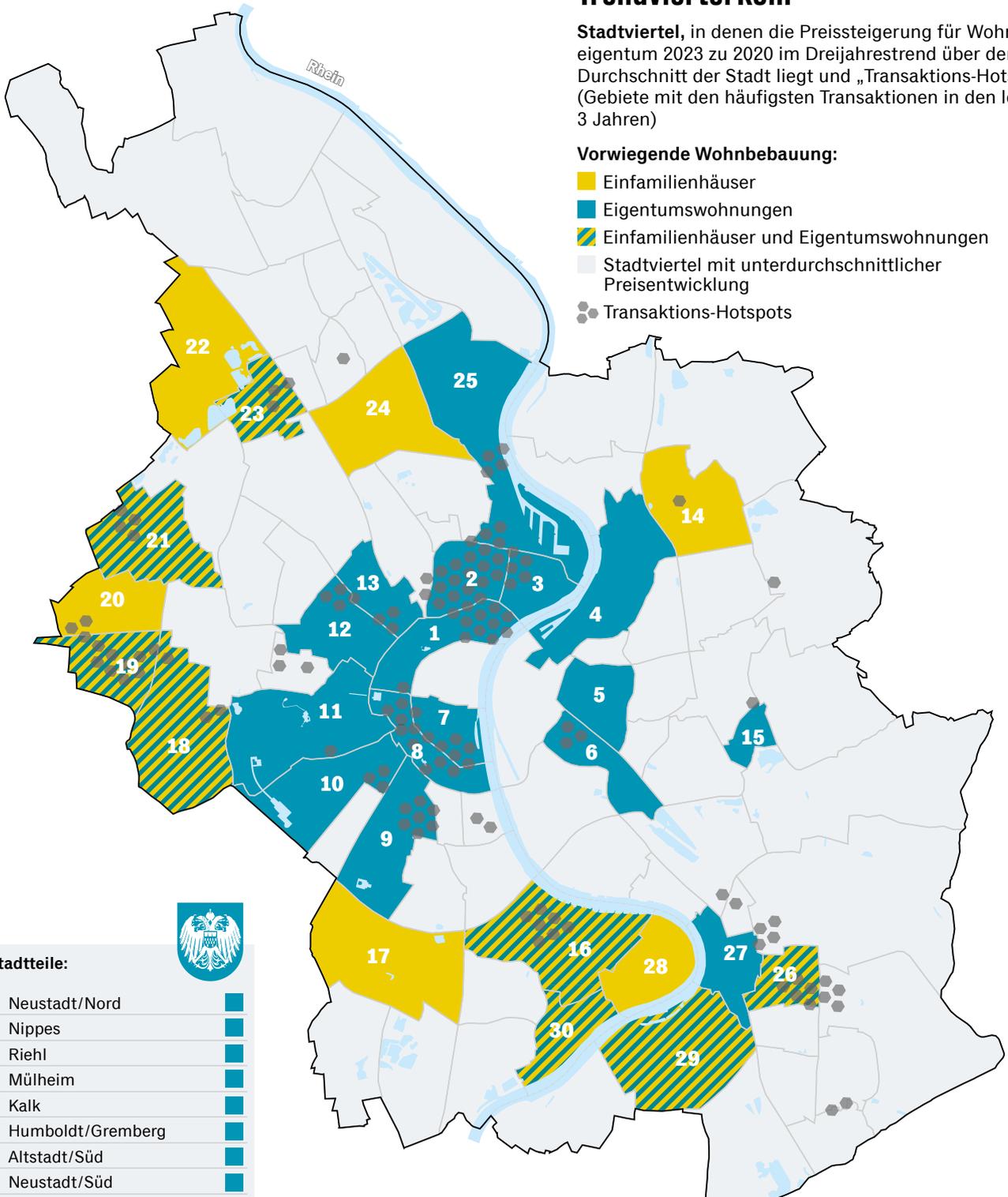
Ein attraktiver Deal: Bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 8800 Euro summierte sich die Ersparnis bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung auf genau 57.200 Euro. „Das ist vor allem auch deshalb attraktiv, weil die Grunderwerbsteuer üblicherweise aus dem Eigenkapital gezahlt wird“, erläutert die Managerin. Anders als eine schlichte Preisreduktion wirke sich die Übernahme der Grunderwerbsteuer daher nicht auf den Wert der Immobilie aus.

Trendviertel Köln

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Stadtteile:

1	Neustadt/Nord	
2	Nippes	
3	Riehl	
4	Mülheim	
5	Kalk	
6	Humboldt/Gremberg	
7	Altstadt/Süd	
8	Neustadt/Süd	
9	Zollstock	
10	Sülz	
11	Lindenthal	
12	Ehrenfeld	
13	Neuehrenfeld	
14	Höhenhaus	
15	Neubrück	
16	Rodenkirchen	

17	Rondorf	
18	Junkersdorf	
19	Weiden	
20	Lövenich	
21	Widdersdorf	
22	Esch/Auweiler	
23	Pesch	

24	Longerich	
25	Niehl	
26	Urbach	
27	Porz	
28	Weiß	
29	Zündorf	
30	Sürth	

Gleichzeitig könne das frei gewordene Eigenkapital helfen, die Finanzierungsbedingungen zu verbessern.

Die Idee sei bei den Kunden gut angekommen, der erste Bauabschnitt des Projekts bereits zu mehr als 80 Prozent verkauft. Die beiden weiteren Abschnitte sind zu über 40 Prozent vermarktet. „Mit unserem befristeten Angebot haben wir einen großen Markterfolg erzielt, aber auch danach bleiben Aufmerksamkeit und Nachfrage“, fasst Anett Barsch zusammen.

Preise wie vor vier Jahren

Über den Preis verhandeln können in Köln aktuell aber vor allem Käufer von Bestandswohnungen, berichtet Roland Kampmeyer. Dort sei das Angebot größer, und die Preise seien günstiger als bei Neubauten. „Dafür nehmen Kunden im Zweifel auch Nachteile bei der energeti-

schon Qualität in Kauf“, sagt der erfahrene Makler. „Noch in der Energiekrise vor anderthalb, zwei Jahren hätten das die wenigsten erwartet.“

Insgesamt verkauften sich Eigentumswohnungen daher auch im vergangenen Jahr gar nicht schlecht in der Domstadt. Der Gutachterausschuss zählte 2023 immerhin gut 3800 Verkäufe neuer und bestehender Wohnungen – nach knapp 4400 im Jahr 2022 und 5400 im Jahr 2021. Dies allerdings zu spürbar gesunkenen Preisen, wie die exklusiv für das Handelsblatt ausgewerteten Daten des Berliner Analysehauses vdp Research zeigen.

Um 6,4 Prozent gaben die Preise für Eigentumswohnungen aller Altersklassen 2023 im Vergleich zum Vorjahr nach, ermittelten die Experten. Betrachtet man allein das Marktsegment der Bestandswohnungen, so fällt der Rückgang mit 8,3 Prozent sogar noch deutlicher

aus, zeigen die Auswertungen des Kölner Gutachterausschusses. Ganz ähnlich sieht es bei Eigenheimen aus: Auch dort gingen mit der Zahl der Verkäufe die Preise zurück, um insgesamt 6,6 Prozent, wie die Daten von vdp Research zeigen. Damit können Haus- und Wohnungskäufer in Köln aktuell zu Preisen wie zuletzt 2020 kaufen.

„Die Stadtviertel, die sich auf Dreijahressicht besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, befinden sich dabei vor allem in den linksrheinischen Stadtteilen“, sagt Michael Fenderl, Senior Analyst Immobilienmarkt bei vdp Research. „Aber auch die Eigenheimbereiche in der südöstlichen Peripherie nahe dem Flughafen in Gremmel, Lind und Wahnheide haben sich überdurchschnittlich entwickelt.“

Beginnende Aufholjagd

Zwar setzte sich der Preisrückgang im ersten Quartal 2024 noch fort, zeigen die Daten von vdp Research – allerdings deutlich abgeschwächt um nur noch 0,4 Prozent. Für das Gesamtjahr rechnen die Experten mit einer Aufwärtsbewegung. Die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen, so die Prognose, werden 2024 um etwa ein Prozent steigen.

„Und auf längere Sicht werden die Preise in Köln sicher weiter steigen“, ist Kampmeyer fest überzeugt. Seine Begründung: Zu mieten, statt zu kaufen werde aufgrund des knappen Angebots gerade für Familien immer schwieriger – und immer teurer. „Wir haben auf dem Mietwohnungsmarkt in Köln praktisch keinen Leerstand“, ergänzt der Makler.

Das Mietangebot mache aktuell nicht einmal 0,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestands in der Domstadt aus. „Und weil in Zukunft eher noch weniger neu gebaut wird als in den vergangenen Jahren, wird sich der Wohnungsmarkt so schnell nicht entspannen.“

Wer einen Blick in die aktuelle Kölner Neubaustatistik wirft, wird sich über diesen Befund wundern. Die weist nämlich für 2023 ein Plus von fast 52 Prozent im Vergleich zum Vorjahr aus – und den drittbesten Wert seit 2015. 3533 Wohnungen wurden 2023 in der Domstadt fertiggestellt, nur 2015 und 2018 waren es mehr.

Kölns Stadtentwicklungsdezernent Andree Haack erklärt, warum die guten Fertigstellungszahlen aber nur wenig am knappen Angebot in der Zukunft ändern werden: „Es handelt sich dabei um Projekte, die noch in der Zeit der historisch niedrigen Zinsen begonnen und auch bereits verkauft wurden.“ Inzwischen hat sich die Situation bekanntlich gedreht. „Neue Projekte kommen nur schwer in

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
21 Widdersdorf	-0,3 %	5.340 €
17 Rondorf	-0,3 %	4.510 €
26 Urbach	-0,3 %	3.820 €
28 Weiß	-0,4 %	5.990 €
16 Rodenkirchen	-0,4 %	5.990 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,4 % 4.680 €
	Prognose für 2024	↗ +1,0 %

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
23 Pesch	-0,1 %	3.140 €
19 Weiden	-0,2 %	3.910 €
1 Neustadt/Nord	-0,3 %	5.910 €
12 Ehrenfeld	-0,3 %	4.800 €
21 Widdersdorf	-0,3 %	4.580 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,4 % 4.670 €
	Prognose für 2024	↗ +1,0 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
1 Neustadt/Nord	+1,6 %	16,10 €
13 Neuhrenfeld	+1,6 %	15,80 €
8 Neustadt/Süd	+1,5 %	16,20 €
11 Lindenthal	+1,5 %	16,10 €
10 Sülz	+1,4 %	15,70 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↗ +1,3 % 14,10 €
	Prognose für 2024	↗ +3,2 %

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



Saniertes und nicht saniertes Haus in Ehrenfeld: Boomender Stadtteil.

Gang, Planungen werden auf Eis gelegt“, weiß Haack.

Ein Beispiel ist Köln-Mülheim. Im Süden des rechtsrheinischen Stadtteils, auf den riesigen Industrieflächen der einstigen Klöckner Humboldt Deutz AG, sollten eigentlich schon längst Quartiere mit Wohnraum für viele Tausend Menschen realisiert sein. Grundstücksspekulationen und ins Schlingern geratene Projektentwickler haben die ursprünglichen Terminpläne allerdings längst Makulatur werden lassen.

Es gibt viele Projekte in Köln, die zwar fertig geplant und sogar genehmigt sind, aber nicht in die Realisierung gehen. Diese führen dazu, dass der sogenannte Bauüberhang in Köln so hoch ist: Fast 10.000 neue Wohnungen sind zwar genehmigt, mit dem Bau wurde aber noch nicht begonnen. Bei 4000 Wohnungen, die laut Haack jährlich in der Domstadt neu entstehen müssten, um den Bedarf zu decken, entspricht das immerhin zweieinhalb Jahresproduktionen. Der seit Herbst 2022 amtierende Beigeordnete weiß um die aktuellen Nöte der Bauträger – dennoch bleibt er zuversichtlich: „Projekte an anderen Stellen in der Stadt liegen im Plan.“

Dazu gehört nicht nur das bereits genannte „Viva Agrippina“-Quartier von Swiss Life AM, sondern dazu zählen

auch gleich mehrere Projekte in Ehrenfeld – einem der Kölner Trendviertel. Der Kölner Bauträger WvM will dort bis 2025 149 Eigentumswohnungen zwischen 52 und 148 Quadratmeter Wohnfläche zu Kaufpreisen zwischen 360.900 und 1,1 Millionen Euro im Projekt „Lück“ fertigstellen. Bis 2026 sollen 100 Wohnungen im autofreien Quartier „Wohnliebe“ an der Vogelsanger Straße fertiggestellt sein. Günstiger wird es für Käufer dort nicht: Für die zwischen 44 und 181 Quadratmeter großen Eigentumswohnungen ruft der Entwickler Die Wohnkompanie Preise von 355.000 bis 1,5 Millionen Euro auf.

Wie teuer der Kauf einer Eigentumswohnung im nächsten prominenten Projekt von Swiss Life AM wird, steht noch nicht fest: Etwa 500 Wohnungen, davon 30 Prozent öffentlich gefördert, sollen auf einem ehemaligen Siemens-Gelände und in der Nachbarschaft zur Moschee in Ehrenfeld entstehen. Ende 2025 soll es mit dem Bau losgehen, vor Ende 2029 ist mit der Fertigstellung nicht zu rechnen.

Weitere interessante Projekte, die dem Markt Impulse geben werden, sind laut vdp-Analyst Michael Fenderl das Max-Becker-Areal nördlich der Widersdorfer Straße in Ehrenfeld, das Sürther Feld am südlichen Stadtrand oder das Veedel Köln-Kreuzfeld im

Stadtbezirk Chorweiler.

Eines der größten Kölner Mietwohnungsprojekte schließlich liegt im Kölner Süden. Auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Welle baut das Immobilienunternehmen Empira gemeinsam mit verschiedenen Pensionskassen als Kapitalgeber 752 Wohnungen – alle nach dem Effizienzhausstandard KfW 40. Die Wohnungen sollen langfristig im Bestand gehalten werden.

Auch wenn es noch kein genaues Fertigstellungsdatum gibt, rechnet Empira-Researchleiter Steffen Metzner mit Mieten von im Mittel 20 Euro. „Köln ist ein sehr stabiler Wohnungsmarkt mit kontinuierlichem Wachstum“, lobt er den Standort. Besonders vorteilhaft aus Investorensicht sei der gesunde Mix aus Industrie- und Dienstleistungsjobs. „Köln wird nicht von einer oder zwei Branchen dominiert, das ist ein großes Plus.“

In den Himmel wachsen werden die Preise und Mieten in der Domstadt aber nicht, ist der Hochschulprofessor überzeugt. „Im Vergleich zu Großstädten wie München und Berlin hat Köln ein so großes und gut angebundenes Umland, dass es für Menschen möglich ist zu pendeln, wenn die Preise in der Stadt ein bestimmtes Niveau übersteigen.“

Frankfurt

Frankfurts beste Lagen

Die Preise in der Stadt sind zuletzt deutlich zurückgegangen. Welche Viertel gefragt sind und wie sich der Markt entwickelt.



Frankfurter Skyline: Nicht mehr überall gibt es Spitzenpreise.

Carsten Herz Frankfurt

Das Angebot klingt verlockend. „Exklusive Stilaltbau-Etage in bester Lage“, wirbt die Anzeige für eine Sechs-Zimmer-Wohnung im Frankfurter Westend. Geboten werden eine Wohnfläche von 222 Quadratmetern, ein repräsentativer Eingangsbereich, Flügeltüren, Anklei-

dezimmer und drei Schlafzimmer. Das stilvolle Wohnen hat indes seinen Preis: 2,6 Millionen Euro ruft der Makler als Kaufpreis auf – ein Quadratmeterpreis von rund 11.700 Euro.

Angebote wie die Stilaltbau-Etage sind seltene Ausreißer, die nicht die Lage auf dem gesamten Frankfurter Markt abbilden. Der Immobilienmarkt ist auch in der Bankenstadt schwieriger geworden.

Wohnungen und Häuser sind keine Selbstläufer mehr. Umso wichtiger ist es für Interessenten und Geldanleger zu wissen, wo jetzt die Viertel liegen, die noch am ehesten Wertzuwächse oder Stabilität versprechen.

Auf der Grundlage exklusiver Daten von vdp Research, einer Tochter des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP), sowie Gesprächen mit zahlrei-

Frankfurt am Main

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

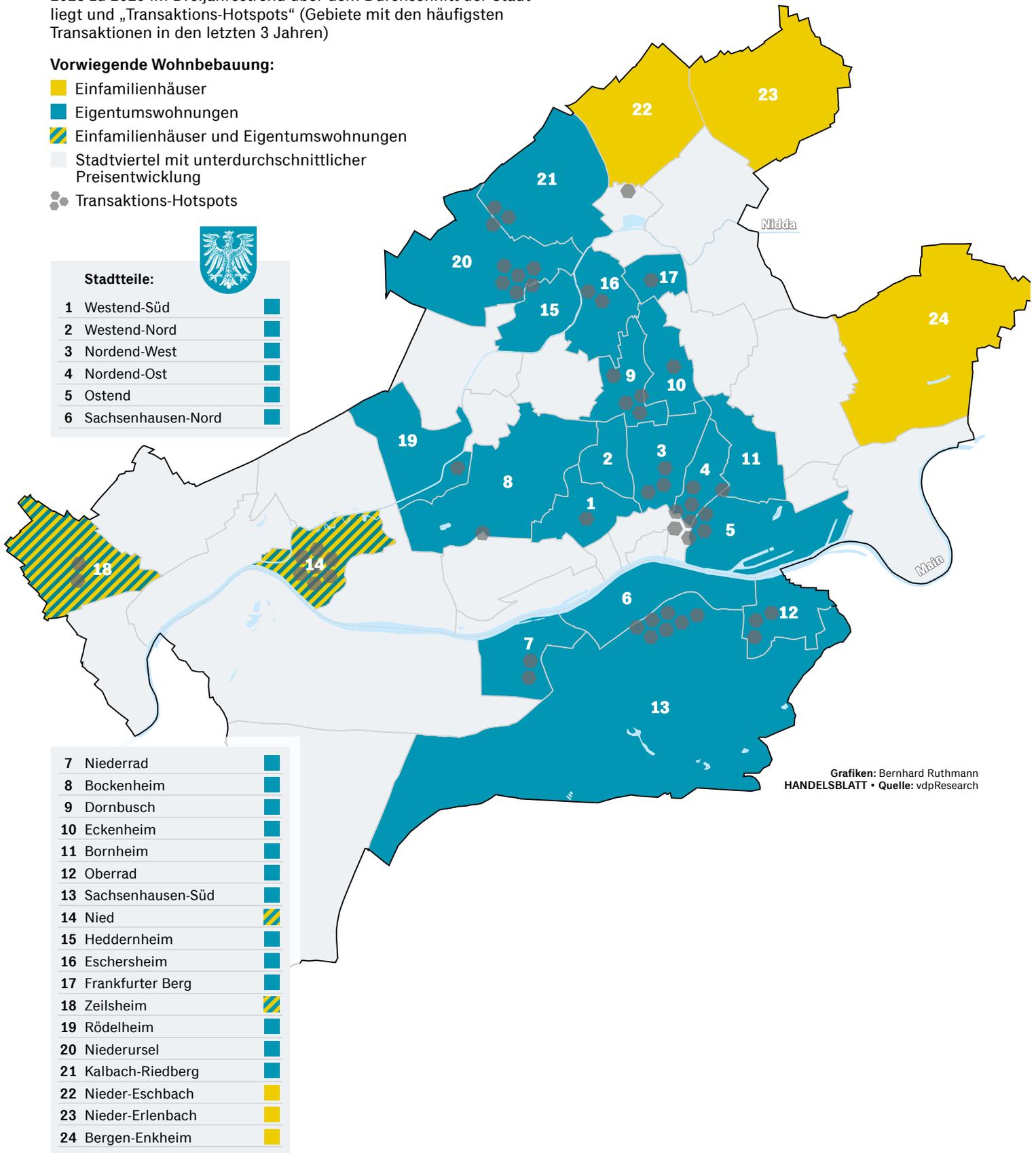
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:

- 1 Westend-Süd
- 2 Westend-Nord
- 3 Nordend-West
- 4 Nordend-Ost
- 5 Ostend
- 6 Sachsenhausen-Nord

- 7 Niederrad
- 8 Bockenheim
- 9 Dornbusch
- 10 Eckenheim
- 11 Bornheim
- 12 Oberrad
- 13 Sachsenhausen-Süd
- 14 Nied
- 15 Heddernheim
- 16 Eschersheim
- 17 Frankfurter Berg
- 18 Zeilsheim
- 19 Rödelheim
- 20 Niederursel
- 21 Kalbach-Riedberg
- 22 Nieder-Eschbach
- 23 Nieder-Erlenbach
- 24 Bergen-Enkheim



Grafiken: Bernhard Ruthmann
 HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
23 Nieder-Erlenbach	-0,6 %	4.800 €
22 Nieder-Eschbach	-0,6 %	4.720 €
14 Nied	-0,7 %	4.090 €
24 Bergen-Enkheim	-0,8 %	4.290 €
18 Zeilsheim	-0,9 %	4.440 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,6 % 5.690 €
	Prognose für 2024	↗ +0,5 %

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
6 Sachsenhausen-Nord	±0,0 %	7.590 €
13 Sachsenhausen-Süd	±0,0 %	6.060 €
12 Oberrad	±0,0 %	5.100 €
1 Westend-Süd	-0,1 %	9.180 €
4 Nordend-Ost	-0,1 %	7.100 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,2 % 5.910 €
	Prognose für 2024	→ ±0 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
4 Nordend-Ost	+1,3 %	17,70 €
6 Sachsenhausen-Nord	+1,3 %	18,80 €
7 Niederrad	+1,3 %	17,10 €
1 Westend-Süd	+1,2 %	20,00 €
5 Ostend	+1,2 %	17,80 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↗ +1,1 % 17,00 €
	Prognose für 2024	↗ +2,6 %

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

chen Fachleuten gibt das Handelsblatt einen Überblick über den Wohnungsmarkt der Mainmetropole.

Wie entwickeln sich die Preise?

Die Experten von vdp Research, die für das Handelsblatt eine Preisprognose für die Bankenmetropole erstellt haben, sind verhalten optimistisch. Sie sagen ein Plus von 0,5 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis Ende des Jahres voraus, bei Eigentumswohnungen prognostizieren sie für 2024 einen Stillstand der Preise.

Im ersten Quartal dieses Jahres lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Frankfurt demnach bei 5690 Euro, was noch ein Minus von 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal markiert. Bei Eigentumswohnungen lag die Zahl bei 5910

Euro, was einem Rückgang von 0,2 Prozent entspricht.

Der Preisverfall findet damit nach den Daten von vdp noch dieses Jahr ein Ende. „Der Markt für Wohneigentum wird wieder anspringen“, glaubt auch Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer des Immobilieninvestors Industria. „Ich erwarte für den Verlauf des Jahres 2024 eher eine Seitwärtsbewegung bei den Preisen in Frankfurt und ein Anziehen der Nachfrage von Käufern“, lautet die Prognose von Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerunternehmens Von Poll Immobilien.

Wie stark war der Preisrutsch?

Nach vielen Jahren des Anstiegs sind zuletzt in Frankfurt die Preise für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser in vielen Vierteln

gesunken. Im letzten Jahr gingen die Preise in Frankfurt laut vdp Research bei Eigentumswohnungen in der Bankenmetropole im Schnitt um 9,2 Prozent zurück, Ein- und Zweifamilienhäuser verbilligten sich um 6,2 Prozent.

Das gilt allerdings nicht für das gesamte Stadtgebiet – und schon gar nicht für die Preisentwicklung bei Neubauten. Der Makler Von Poll Immobilien sowie die Immobilienberatung Immoconcept haben sich die Entwicklung in den Frankfurter Stadtteilen genau angesehen und zum Teil erhebliche Unterschiede festgestellt.

Einen starken Preisrückgang bei Eigentumswohnungen im Bestand haben die Experten demnach im Bahnhofsviertel ermittelt, was auch einer zunehmenden Irritation über die offene Drogenszene in dem Viertel geschuldet ist. Das britische Boulevardblatt „The Sun“ nannte das Viertel kürzlich „Zombieland“, was im Rathaus Aufruhr auslöste.

Wo liegen die besten Viertel?

Besonders wertbeständige Lagen seien „das Westend, das Holzhausenviertel, das Diplomatenviertel sowie Sachsenhausen-Nord“, sagt David Schmitt, Geschäftsführer von Engel & Völkers in Frankfurt. Auch einige „Mikrolagen“ wie das Dichterviertel und der Mumm'sche Park zeichneten sich durch eine besonders hohe Wertbeständigkeit aus.

„Toplagen bieten auch die Innenstadt, das Nordend, Eschersheim, Dornbusch sowie Sachsenhausen“, urteilt Von-Poll-Chef Ritter. Laut vdp zahlen Erwerber die höchsten Kaufpreise im noblen Stadtteil Westend-Süd, wo der Quadratmeter trotz der Krise bei Eigentumswohnungen bei 9190 Euro liegt.

Besonders wertstabil in der Immobilienkrise erwiesen sich laut vdp Research die südlich des Mains gelegenen Viertel Sachsenhausen-Nord und -Süd, Oberrad, das noble Westend-Süd sowie das hippe Nordend-Ost, die fast gar nicht beim Preis nachgaben.

Für die in Frankfurt rar gesäten Ein- und Zweifamilienhäuser seien Stadtteile wie Nieder-Erlenbach und Nieder-Eschbach im Norden Frankfurts einen Blick wert, sagt Michael Fenderl, Senior Analyst Immobilienmarkt bei vdp, da dort „ein überdurchschnittliches Preiswachstum im Eigenheimsegment“ zu erkennen sei.

Welche Viertel bieten Chancen?

„Angefangen am fertiggestellten Europaviertel in Richtung Westen ist noch Potenzial in den Randlagen zur Innenstadt“, sagt Anett Barsch, Head Project

Development von Swiss Life Asset Managers. Die Lagen absorbierten den Zugang in die Stadt sowie eine eher junge Klientel. „Dort sind noch große Entwicklungen bei den Mieten zu erwarten.“

„Potenzial sehe ich beispielsweise auch in Bockenheim“, sagt Industria-Geschäftsführer Ahlborn. „Es ist ein lebendiges Viertel mit einer vielfältigen Bevölkerung wegen seiner Nähe zur Goethe-Universität und hat sich als beliebtes Ziel für junge Berufstätige etabliert.“ Auch das Gallusviertel habe sich in den letzten Jahren stark entwickelt, insbesondere mit der Entstehung des Europaviertels und mit neuen Wohnprojekten.

„Viertel wie Ostend, Gallus und Bockenheim zeigen Potenzial für deutliche Preiszuwächse aufgrund von laufenden und geplanten Infrastrukturprojekten sowie städtebaulichen Entwicklungen“, urteilt Felix Jahn, Gründer und Geschäftsführer von McMakler.

Generell können Käufer in Frankfurt dabei auf steigende Mieteinnahmen setzen. Laut den Daten von vdp Research sind die Mieten in allen Stadtteilen Frankfurts im Laufe des Jahres 2023 gestiegen. An der Spitze der Zuwächse weist vdp die Stadtteile Westend-Süd, Nordend-Ost, Sachsenhausen-Nord und Niederrad aus.

Wo gibt es interessante Projekte?

Es gebe weiterhin Leuchtturmprojekte wie das Büro- und Wohnhochhaus Four im Stadtzentrum sowie große Quartier-

entwicklungen wie das Franky im Gallusviertel und die Neuentwicklung des Schönhofviertels, sagt Boris Groth, Head of Residential Transaction beim Immobilienspezialisten Lübke Kelber. Beim Bauprojekt Schönhof im Stadtteil Bockenheim sind die ersten Wohnungen schon fertiggestellt.

Groß angelegte neue Quartiere im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen würden auch im geplanten „Stadtteil der Quartiere“ in Frankfurt-Nordwest zum Wohnungsbau vorbereitet, sagt Fenderl. Auf dem Areal östlich der Autobahn A5 sollen fast 7000 Wohnungen entstehen.

Doch diese Projekte zählen zu den Ausnahmen in der Mainmetropole. Der Neubau stockt – auch in Frankfurt. „Eigentlich gibt es aktuell so gut wie keine großen neuen Bauprojekte in Frankfurt, da die Zinswende die Projektentwickler und Bauträger dazu gezwungen hat, nicht mit neuen Projekten zu beginnen“, sagt Topmakler Ritter.

Was raten Experten Anlegern?

Auf die Frage, was Experten Käufern raten, die eine Immobilie in Frankfurt als Wertanlage suchen, hat Colliers-Manager Kai-Alexander Krummel eine eindeutige Antwort. „Jetzt sofort in Bestand investieren und die Mietsteigerungen der kommenden Jahre mitnehmen“, rät er Interessenten. Der Neubau in Deutschland sei faktisch komplett zum Stillstand gekommen und werde in den

nächsten Jahren auch kaum wieder in Gang kommen.

Damit würden die Mieten in Bestandsgebäuden zwangsläufig steigen, was Käufern sehr gute Perspektiven für langfristig gesicherte Renditen schaffe, vor allem in urbanen Räumen wie Frankfurt und Umgebung. Laut vdp sind die Mieten in Frankfurt 2023 im Schnitt um 3,3 Prozent auf 16,8 Euro pro Quadratmeter gestiegen – für 2024 sagen die Experten ein Plus von 2,6 Prozent vorher.

„Der Kauf von Bestand lohnt sich deshalb so oder so, aber das aktuelle Zeitfenster bietet besondere Chancen, wenn man das Mietpreiswachstum der nächsten Jahre einpreist“, lautet Krummels Empfehlung. „Wer auf die Rendite schaut, ist mit einer sanierten Bestandswohnung in Toplage gut bedient“, sagt Makler Ritter. Der Platz in den guten Vierteln werde nicht größer. „Mit Nachverdichtung schaffen Sie da keine Wunder mehr.“ Carsten Herz

Leipziger Innenstadt: Im Zentrum ist Wohnraum weiterhin am teuersten.



Leipzig

Markt zeigt sich erstaunlich robust

Dem Einbruch der Immobilienmärkte kann sich auch die sächsische Metropole nicht völlig entziehen. Doch angesichts der wachsenden Bevölkerung sehen Experten dies nur als temporäres Problem.

Frank Drost Leipzig

Jahrelang kannten die Preise für Immobilien in Leipzig nur eine Richtung: nach oben. Doch stark gestiegene Zinsen, hohe Preise für Baumaterialien und die Wirtschaftsflaute hinterließen auch in der Messestadt Spuren. Für Ernüchterung sorgte insbesondere der Grundstücksmarktbericht 2024, den der Gutachter-

ausschuss Leipzig im Frühjahr vorlegte. Da die Angaben auf tatsächlichen Verkäufen beruhen, bilden sie den Markt transparent ab.

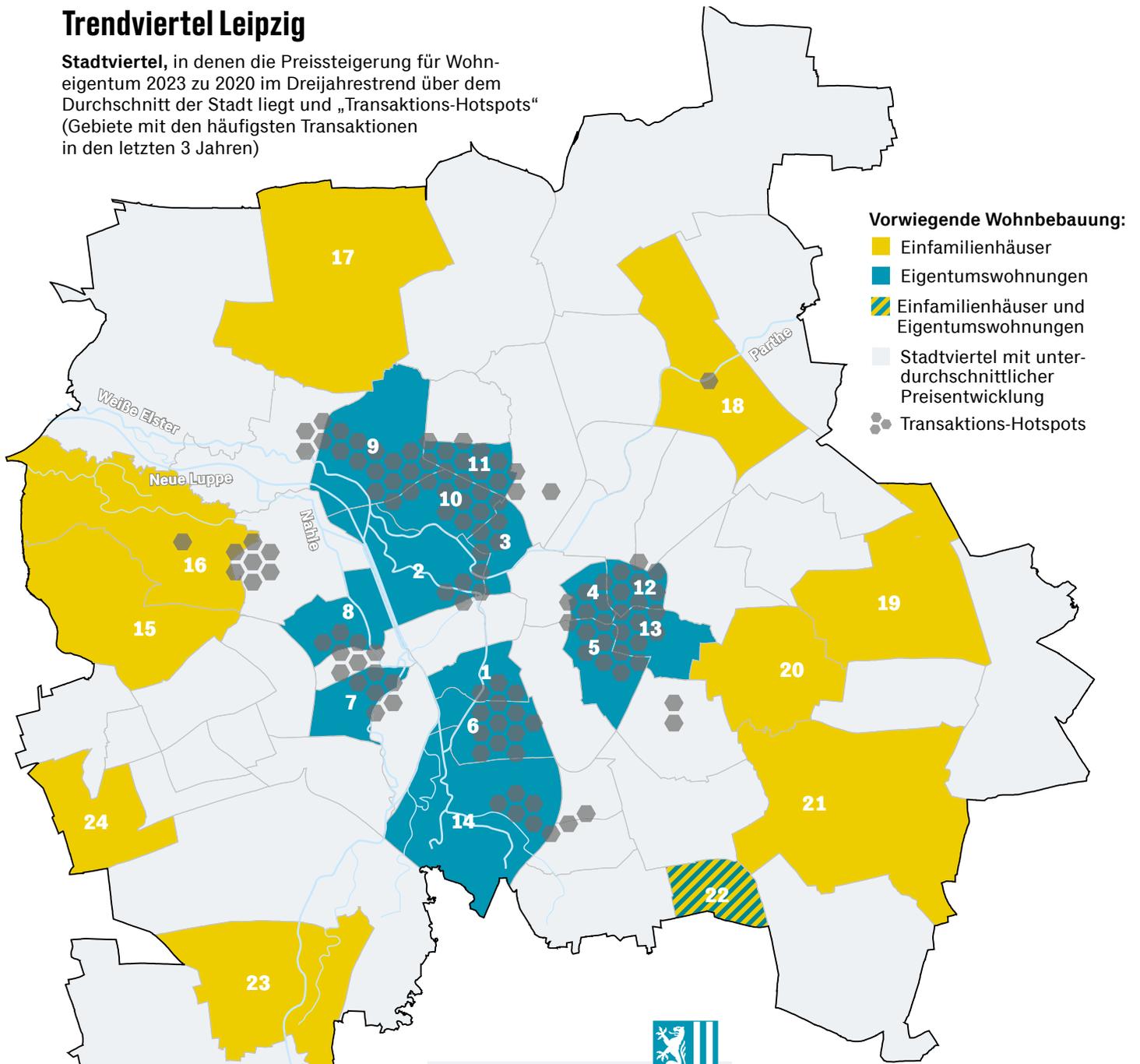
So sank beispielsweise der Quadratmeterpreis für sanierte Mehrfamilienhäuser im vergangenen Jahr von 2259 Euro auf 1689 Euro. Für unsanierte Mehrfamilienhäuser halbierte sich der Preis nahezu auf 916 Euro. Bei Eigentumswohnungen im Bestand ging der

Mittelwert aller ausgewerteten Preise um zehn Prozent auf 2620 Euro pro Quadratmeter zurück. Allerdings differierten die Preise sehr stark nach Lage – im beliebten Waldstraßenviertel waren eher geringe Preisrückgänge zu verzeichnen, stärkere hingegen an der Peripherie.

Doch nicht jedes Immobiliensegment musste derartige Preiseinbrüche verkraften. So blieb beispielsweise der durchschnittliche Kaufpreis sanierter Ei-

Trendviertel Leipzig

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)



Stadtteile:		
1	Zentrum-Süd	
2	Zentrum-Nordwest	
3	Zentrum-Nord	
4	Neustadt-Neuschönefeld	
5	Reudnitz-Thonberg	
6	Südvorstadt	
7	Plagwitz	
8	Altlindenau	
9	Möckern	
10	Gohlis-Süd	
11	Gohlis-Mitte	
12	Volkmarshausdorf	
13	Anger-Crottendorf	
14	Connewitz	
15	Burghausen-Rückmarsdorf	
16	Böhlitz-Ehrenberg	
17	Lindenthal	
18	Thekla	
19	Engelsdorf	
20	Mölkau	
21	Holzhausen	
22	Meusdorf	
23	Knautkleeberg-Knauthain	
24	Lausen-Grünau	

Grafiker: Bernhard Ruthmann
 HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

gentumswohnungen mit rund 6100 Euro pro Quadratmeter nahezu konstant. Eigentumswohnungen in neu errichteten Wohnanlagen erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von mehr als 6000 Euro pro Quadratmeter und lagen damit mehr als 600 Euro über dem Vorjahresniveau.

Viele Leipziger mussten ihre Kaufwünsche dennoch aufgrund der gestiegenen Zinsen zurückstellen. „Gerade junge Familien agieren sehr preissensibel“, weiß Andreas Köngeter von Koengeter Immobilien. „Die kräftig gestiegenen Zinsen haben so manche Finanzierung momentan unmöglich gemacht.“ Zudem hätten auch die Banken ihre Finanzierungsbedingungen verschärft und würden auf mehr Eigenkapital pochen.

Für das erste Quartal 2024 sieht der Immobiliendienstleister Aengevelt noch keine wirkliche Entspannung. Das können die Analysten von vdp Research bestätigen. Allerdings hat sich der Preisrückgang abgeschwächt. Im Mittel gingen beispielsweise die Preise für Eigentumswohnungen in den ersten drei Monaten um 1,4 Prozent zurück. Die höchsten Preise wurden dabei in den Stadtteilen Zentrum-Süd, Zentrum-Nordwest, Zentrum-Nord und Südvorstadt erzielt, so vdp Research. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in diesen Gebieten liegt jeweils jenseits der 4400-Euro-Grenze.

Mit Blick auf mögliche Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank, die die Finanzierung von Wohnraum wieder rentabler gestalten könnten, ist Aengevelt optimistisch gestimmt. Das Transaktionsgeschehen sollte sich beleben „mit schrittweise wieder anziehenden Kaufpreisen“, heißt es im jüngsten City Report Leipzig.

Für Leipzig macht Professor Steffen Metzner, Head of Research der Empira Group, zwei gegenläufige Trends aus. „Der Zinsentwicklung kann sich Leipzig natürlich nicht entziehen. Aber die Nachfrage nach Wohnraum wird bedingt durch die positive Bevölkerungsentwicklung hoch bleiben.“ Zudem geht der Immobilienökonom davon aus, dass die neuen Anforderungen wie höhere Energieeffizienz von Wohnraum und teurer gewordene Baumaterialien bereits eingepreist sind und den Markt nicht weiter belasten werden.

Auch Köngeter hebt die Vorteile einer wachsenden Stadt für die Immobilienbranche hervor. „Der Zuzug von Menschen ist für uns der entscheidende Treiber, weil dadurch die Nachfrage nach Wohnraum steigt.“

„Der Wohnungsmarkt in Leipzig hat in den letzten Jahren im nationalen Vergleich eine besonders hohe Dynamik ge-

zeigt, was unter anderem an dem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum liegt“, sagt Saskia Kalweit, Analystin bei vdp Research. Zwischen 2012 und 2022 habe die Bevölkerungszahl überproportional stark um 18,3 Prozent zugenommen – verglichen dazu lag das Plus in den sieben größten Städten Deutschlands nur bei durchschnittlich neun Prozent. „Die Baufertigstellungen in Leipzig können den Bedarf an Wohnraum nicht mehr decken, was den Druck am Wohnungsmarkt erhöht hat“, erläutert die Immobilienexpertin.

Diese Entwicklung schlage sich in den Preisänderungsraten vor allem im Segment der Eigentumswohnungen nieder. „In den deutschen Top-7-Städten sind die Preise von 2022 auf 2023 im Durchschnitt um 6,3 Prozent zurückgegangen. Der Rückgang in Leipzig lag demgegenüber nur bei 3,8 Prozent“, ordnet Kalweit

die aktuellen Zahlen der vdp-Research-Analyse ein.

Im vergangenen Jahr zählte Sachsens Metropole knapp 629.000 Einwohner und damit 4000 mehr als 2022. Und der Trend soll anhalten. Bis 2040 erwartet die Stadt einen weiteren Zuwachs von rund 43.000 Einwohnern. Während andere ostdeutsche Kommunen tendenziell schrumpfen, nimmt die Strahlkraft Leipzigs eher zu.

Bislang hat die Stadt keine Probleme, den Zuzug zu verkraften. „Es gibt in Leipzig aufgrund der wachsenden Nachfrage zwar keinen signifikanten Leerstand. Aber durch das vielfältige Angebot existiert momentan auch keine messbare Wohnungsnot“, betont Professor Metzner von Empira Group. Wohnungsgenossenschaften sprechen von einem Vermietungsstand, der seit der Wende nicht mehr erreicht wurde. Das

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
21 Holzhausen	-0,5 %	3.220 €
20 Mölkau	-0,6 %	3.130 €
23 Knautkleeberg-Knauthain	-0,6 %	2.990 €
19 Engelsdorf	-0,7 %	2.970 €
18 Thekla	-0,8 %	3.120 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -0,8 %	2.900 €
	Prognose für 2024 ↗ +0,9 %	

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
3 Zentrum-Nord	-1,3 %	4.430 €
14 Connewitz	-1,3 %	3.220 €
8 Altlindenau	-1,3 %	3.110 €
2 Zentrum-Nordwest	-1,4 %	4.640 €
6 Südvorstadt	-1,4 %	4.400 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -1,4 %	3.020 €
	Prognose für 2024 → +1,5 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
11 Gohlis-Mitte	+1,2 %	8,90€
3 Zentrum-Nord	+1,3 %	10,20€
4 Neustadt-Neuschönefeld	+1,3 %	9,70€
13 Anger-Crottendorf	+1,3 %	9,00€
9 Möckern	+1,3 %	8,90€
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↗ +1,3 %	8,50€
	Prognose für 2024 ↗ +3,3 %	

HANDELSBLATT

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

Quelle: vdpResearch

Waldstraße: Im beliebten Viertel waren eher geringe Preisrückgänge zu verzeichnen.



liegt auch an Tausenden von Ukrainern, die Leipzig seit dem Angriffskrieg Russlands aufgenommen hat.

Das hat Auswirkungen auf die Mieten. Die Maklergesellschaft Aengevelt macht auf den seit Jahren anhaltenden Anstieg der Mieten aufmerksam, deren Entwicklung im Gegensatz zu den Immobilienpreisen keine Delle aufweist. Weiterhin rückläufige Baugenehmigungen und Fertigstellungen sowie die Verschiebung von Neubauprojekten würden auf den Wohnungsmarkt durchschlagen und die Situation weiter verschärfen.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten über alle Baualtersklassen hinweg seien 2023 um sieben Prozent auf 8,90 Euro pro Quadratmeter gestiegen, für Neubauwohnungen um 4,5 Prozent auf 11,70 Euro. „Das Wohnungsangebot kann seit Jahren nicht mehr mit dem steigenden Wohnungsbedarf Schritt halten“, heißt es in dem City Report von Aengevelt.

So verwundert es nicht, dass vdp Research im ersten Quartal 2024 einen weiteren Anstieg des Mietniveaus verzeichnet. Die Neuvertragsmieten legten in dem Zeitraum um 1,3 Prozent zu. Der weitere Trend ist absehbar. Die Zahl der Fertigstellungen sei 2023 kräftig gesunken und würde nur noch 27 Prozent des jährlichen Gesamtneubaubedarfs von 6750 Wohneinheiten decken, so Aengevelt. Dabei signalisiere der Rückgang der Baugenehmigungen, dass die Fertigstellungen in den kommenden Jahren noch weiter sinken werden.

Gewisse Entwicklungen kann Leipzigs Bürgermeister für Bau und Stadtentwicklung, Thomas Dienberg (Grüne),

allerdings nicht nachvollziehen. Im Stadtgebiet sei im vergangenen Jahr der Bau von 10.600 Wohnungen genehmigt worden, doch beim Baufortschritt tue sich nichts. „Es gibt offensichtlich Akteure, die kein Interesse am Bauen haben, sondern auf einen Weiterverkauf spekulieren, sofern die Preise stimmen“, mutmaßte Dienberg in einem Interview.

Wirtschaftliche Schwierigkeiten von Entwicklern kommen dazu. Das betrifft beispielsweise Leipzigs größtes innerstädtisches Neubauprojekt. Vom Eutritzscher Freiladbahnhof zwischen der Eutritzscher und der Delitzscher Straße ist die Rede.

Auf einer Fläche von 25 Hektar sollen hier Schulen und Kitas entstehen und Raum für Büros, Einzelhandel, Arztpraxen und Gastronomie geschaffen werden. Zudem ist der Bau von 2400 Wohnungen vorgesehen, von denen 30 Prozent mietpreisgebunden sein sollen. Indessen wird der Baubeginn von der österreichischen Gesellschaft Imfarr immer weiter hinausgezögert. Mittlerweile rechnet die Stadt Leipzig auch in diesem Jahr nicht mehr mit einem Baubeginn, auch wenn die Erschließungsplanung genehmigt wurde. Selbst der Verkauf des gesamten Areals an einen neuen Investor wird nicht mehr ausgeschlossen.

Das Beispiel zeigt, dass sich auch Entwickler großer Projekte nicht von der Marktentwicklung abkoppeln können. Die Finanzierungskosten sind durch die höheren Zinsen kräftig gestiegen und Fälle wie die Pleite der Signa Holding von René Benko haben die Banken vorsichtig werden lassen.

Mehr Glück hat die Stadt mit der Neugestaltung des ehemaligen Bahnareals der Stadt am Bayerischen Bahnhof Leipzig. Hier soll unter anderem ein großes Wohngebiet mit 1600 Wohnungen entstehen. Von kommunaler Seite wird dabei ausdrücklich die Kooperation mit der Tochter des Immobilienriesen Vonovia, Buwog, gelobt.

Knapper Wohnraum, geringer Leerstand und eine wachsende Bevölkerung werden die Mieten weiter steigen lassen. Dieser Entwicklung kann Makler Köngeter aber auch etwas Positives abgewinnen. „Höhere Mieten heißt höhere Renditen. Und die werden dafür sorgen, dass sich der Neubau von Wohnungen wieder mehr lohnt.“

Bei den derzeitigen Marktverhältnissen würden sich Entwickler scheuen, Projekte mit 300 Wohnungen anzubieten. Denn diese neuen Wohnungen würden angesichts hoher Grundstückspreise und Baukosten wohl nicht unter 6500 Euro pro Quadratmeter angeboten werden können. Gute gebrauchte Eigentumswohnungen lägen zwischen 3500 Euro und 5000 Euro je Quadratmeter.

Wenn sich private Haushalte den Kauf einer Immobilie trotz höherer Kapitalanforderungen der Banken leisten können, sollten sie ihr Projekt umsetzen und nicht auf weiter sinkende Preise hoffen, empfiehlt Köngeter. Denn eine Zinssenkung im Laufe des Jahres würde zwar die Finanzierungskosten reduzieren. Doch dieser Effekt hätte auch eine Kehrseite: „Ich gehe davon aus, dass geringere Zinsen eher die Kaufpreise befeuern werden, weil sich dann wieder mehr Menschen Eigentum leisten können.“ Mit der zunehmenden Nachfrage würden auch die Preise steigen.

Generell sieht auch der Aengevelt-Niederlassungsleiter in Leipzig, Ulrich Müller, gute Chancen für Immobilieninvestitionen vor Ort. „Leipzig weist hervorragende Standortbedingungen auf.“ Sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wachse als auch die Zahl der Privathaushalte.

Auch ein Blick in die fernere Zukunft befeuert den Optimismus für den Immobilienstandort Leipzig. Jüngst legte die Postbank ihren Wohnatlas vor, den das Hamburger Weltwirtschaftsinstitut jährlich im Auftrag erstellt. Das zentrale Ergebnis: „Die Stadt führt das Ranking der bis 2035 prognostizierten Immobilienpreissteigerungen an, liegt auf Platz fünf beim erwarteten Bevölkerungswachstum und auf Rang zwei bei den vorhergesagten Einkommenszuwächsen.“ Dabei wird darauf verwiesen, dass Leipzig bei den Immobilienpreisen im Vergleich zu Städten wie Düsseldorf und Stuttgart noch Nachholbedarf hat.

Hamburg

In Hamburg gibt es erste Anzeichen für eine Trendwende

In den vergangenen Jahren wurde wenig gebaut in der Metropole an der Elbe. Dadurch stiegen die Mieten rapide. Doch es tut sich was. Einzelne Großprojekte geraten in den Fokus der Käufer.

Blick auf die Elbphilharmonie:
Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in der Hafencity am höchsten.



Christian Rickens Hamburg

Meike Jörger und ihr Mann hatten eine Rarität zu verkaufen: Ein Zweifamilienhaus aus den 1950er-Jahren – auf einem Grundstück von 1000 Quadratmetern. Für die Lage im Hamburger Stadtteil Niendorf ist das ungewöhnlich groß. „Wir hatten ein Angebot von einem Bauträger über knapp 1,5 Millionen Eu-

ro“, berichtet Meike Jörger. Dann kamen der Ukrainekrieg und die Zinswende. Der Bauträger machte einen Rückzieher, weil er fürchtete, die auf dem Grundstück geplanten Neubauwohnungen nicht mehr loszuwerden. Als das Ehepaar Jörger die Immobilie erneut an einen Makler gab, fand sich nur ein einziger Interessent, der 750.000 Euro bot. Das Beispiel der Jörgers ist typisch für die Eiszeit, die nun zwei Jahre lang auf dem

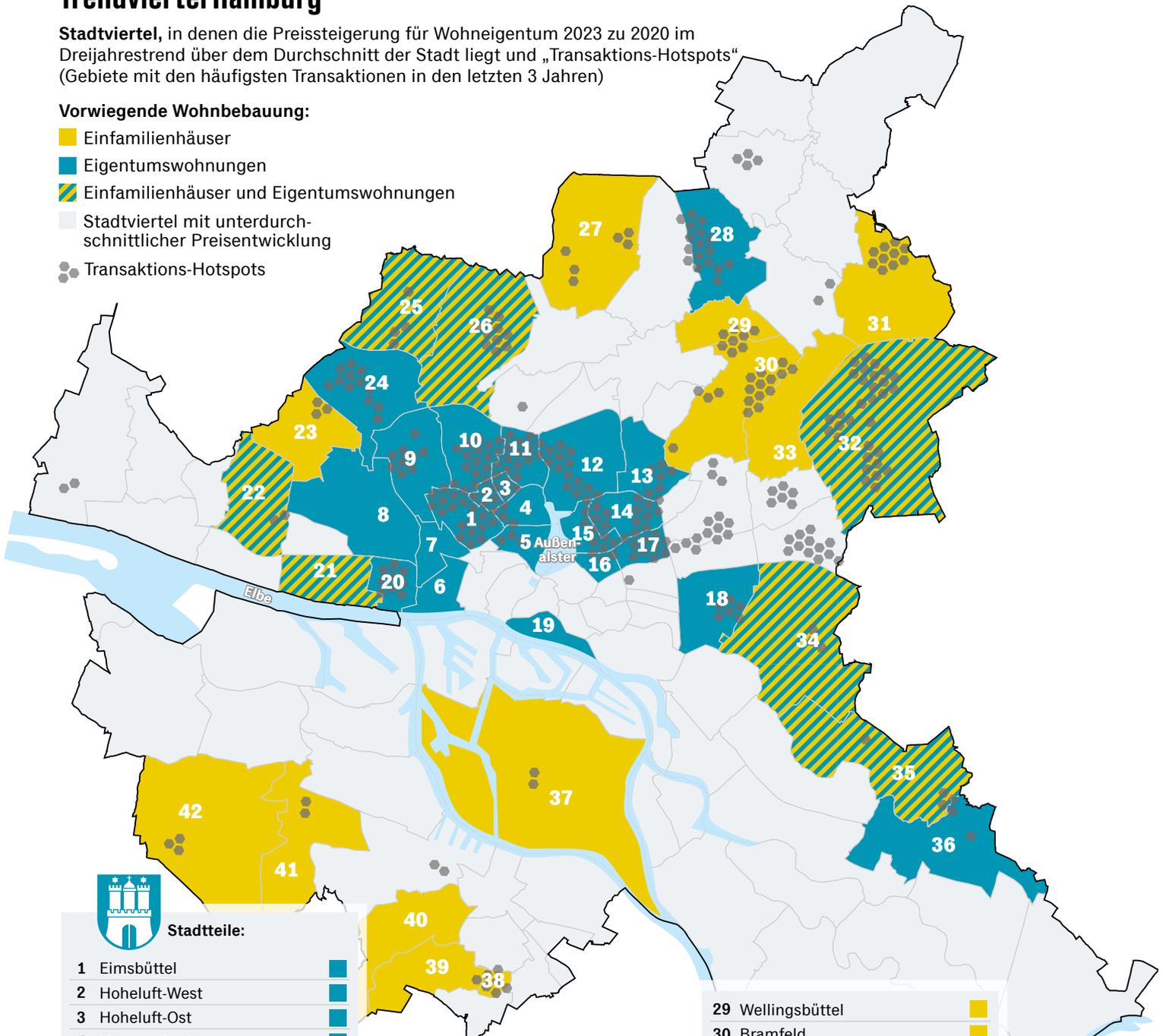
deutschen Markt für Wohnimmobilien herrschte. Auch in Hamburg sorgten die steigenden Zinsen dafür, dass sich Immobilienkäufe zu den bisherigen Preisen nicht mehr rechneten. Gleichzeitig waren viele Verkäufer nicht bereit, von ihren Preisvorstellungen abzurücken. Das Resultat war ein drastischer Rückgang der Vertragsabschlüsse. Jetzt gibt es erste Anzeichen für eine Trendwende – unter anderem, aber nicht nur in Niendorf.

Trendviertel Hamburg

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Stadtteile:

- 1 Eimsbüttel
- 2 Hoheluft-West
- 3 Hoheluft-Ost
- 4 Harvestehude
- 5 Rotherbaum
- 6 Altona-Altstadt
- 7 Altona-Nord
- 8 Bahrenfeld
- 9 Stellingen
- 10 Lokstedt
- 11 Eppendorf
- 12 Winterhude
- 13 Barmbek-Nord
- 14 Barmbek-Süd
- 15 Uhlenhorst
- 16 Hohenfelde

- 17 Eilbek
- 18 Horn
- 19 Hafencity
- 20 Ottensen
- 21 Othmarschen
- 22 Osdorf
- 23 Lurup
- 24 Eidelstedt
- 25 Schnelsen
- 26 Niendorf
- 27 Langenhorn
- 28 Poppenbüttel

- 29 Wellingsbüttel
- 30 Bramfeld
- 31 Volksdorf
- 32 OG. Rahlstedt
- 33 Farmsen-Berne
- 34 Billstedt
- 35 Lohbrügge
- 36 Bergedorf
- 37 OG. Wilhelmsburg
- 38 Langenbek
- 39 Marmstorf
- 40 Eissendorf
- 41 Hausbruch
- 42 Neugraben-Fischbek

Grafiken: Bernhard Ruthmann
HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

Laut den Daten des Immobilien-Marktforschers vdp Research sanken die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,6 Prozent auf durchschnittlich 5550 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Eigentumswohnungen waren es sogar minus 7,2 Prozent auf 5930 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im ersten Quartal 2024 hielt der Preisrückgang zwar an, verlangsamte sich aber auf minus 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal bei Häusern und minus 0,7 Prozent bei Eigentumswohnungen. Das erste Zeichen für eine Trendwende?

Niendorf - Reize auf den zweiten Blick

Exklusiv für das Handelsblatt hat vdp Research auch 2023 wieder die Trendviertel der Hansestadt ermittelt. Das sind jene Stadtviertel, in denen die Preise zwischen 2020 und 2023 überdurchschnittlich stark gestiegen sind. Diesmal haben sich innerhalb dieses Zeitraums extrem unterschiedliche Entwicklungen gezeigt: Es gab einen steilen Preisanstieg bis 2021, und seitdem einen ebensolchen Rückgang. 2020 kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamburg im Schnitt 5100 Euro, Eigentumswohnungen 5000 Euro pro Quadratmeter. Auf Dreijahressicht sind die Immobilienpreise also noch immer im Plus.

Auch Niendorf, die Heimat der Jörgers, zählt zu den Hamburger Trendvierteln, die im untersuchten Zeitraum bei Immobilienkäufern besonders beliebt waren. Der Stadtteil liegt ganz im Norden Hamburgs zwischen dem Flughafen im Osten und der Autobahn A7 im Westen. Es dominieren Einfamilienhäuser und niedrige Mehrfamilienhäuser aus den Jahrzehnten seit dem Zweiten Weltkrieg. Ein bürgerliches Wohnviertel, besondere Kennzeichen: keine.

Für Meike Jörger, die 2009 hierherzog, ist es gerade die Mischung aus den unspektakulären Vorteilen, die den Reiz von Niendorf ausmacht: „Hier können die Kinder auf der Straße Fahrrad fahren lernen und die Nachbarn kennen sich“, berichtet sie. „Für Familien ist das ein Traum.“ Das Einkaufszentrum Tibarg und die umliegenden Geschäfte sorgen für Abwechslung, das Waldgebiet Niendorfer Gehege und das Flüsschen Kollau zudem für reichlich Grün. Verglichen mit anderen Hamburger Wohnvierteln ist die Anbindung an die Innenstadt hervorragend. Jörger: „Ich laufe acht Minuten bis zur U-Bahn.“

Generell sind derzeit grüne Viertel am Stadtrand beliebt, die dennoch eine gute Bahn-Anbindung an die Innenstadt be-

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
25 Schnelsen	±0,0 %	5.580 €
34 Billstedt	-0,1 %	4.610 €
21 Othmarschen	-0,1 %	10.010 €
22 Osdorf	-0,2 %	7.150 €
29 Wellingsbüttel	-0,2 %	6.970 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,2 % 5.540 €
	Prognose für 2024	↗ +1,0 %
Eigentumswohnungen		
3 Hoheluft-Ost	-0,6 %	7.900 €
4 Harvestehude	-0,6 %	7.400 €
5 Rotherbaum	-0,6 %	7.310 €
20 Ottensen	-0,6 %	6.770 €
8 Bahrenfeld	-0,6 %	3.990 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,7 % 5.890 €
	Prognose für 2024	↗ +0,9 %
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
10 Lokstedt	+1,4 %	16,50€
3 Hoheluft-Ost	+1,4 %	17,90€
13 Barmbek-Nord	+1,4 %	15,10€
4 Harvestehude	+1,3 %	17,70€
2 Hoheluft-West	+1,3 %	17,30€
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↗ +1,2 % 14,20€
	Prognose für 2024	↗ +3,2 %

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

sitzen, so etwa Bergedorf oder Rahlstedt. Dorthin soll in drei Jahren eine neue S-Bahn-Linie fertiggestellt sein. Auch die traditionell begehrten Lagen rund um die Außenalster und an der Elbe sind weiterhin beliebt – laut vdp Research etwa der Elbvorort Othmarschen.

Hier lebt Philipp Niemann, Vertriebsvorstand des bundesweiten Immobilienvermittlers McMakler. „In den vergangenen beiden Jahren haben wir einen starken Rückgang der Preise gesehen, gerade da, wo es vorher Übertreibungen gab“, sagt er über das gesamte Hamburger Stadtgebiet.

Jetzt hält Niemann den Preisverfall für gestoppt. „Im zweiten Quartal sehen wir nominal schon wieder einen leichten Preisanstieg.“ Real, also nach Abzug der Inflation, würden die Preise zwar noch sinken, aber das Interesse der Käufer nehme zu. Im ersten Quartal 2024 habe

die Zahl der Kaufanfragen im McMakler-Netzwerk gegenüber dem Vorquartal um 19 Prozent zugenommen, „bundesweit waren es nur plus 4,5 Prozent“.

Noch gebe es ein großes Angebot, bei dem die Eigentümer nur allmählich von hohen Kaufpreisforderungen abrückten, berichtet Niemann. Umgekehrt würden die Käufer realisieren, dass die Zinsen auf absehbare Zeit nicht wieder auf das Niveau von 2021 sinken werden. Die Fundamentaldaten für den Immobilienstandort Hamburg seien intakt: Ein anhaltender Zuzug in die Metropolregion, eine starke Wirtschaft und steigende Mieten. Niemann: „Viele Familien werden in den kommenden Jahren schon deshalb Wohneigentum erwerben, weil sie auf dem Hamburger Mietmarkt keine passenden Objekte mehr finden.“

Dabei sei der Trend aus den Coronajahren, immer weiter aus der Stadt raus-

Villen am Elbstrand: Bei der Entwicklung der Mieten liegt Hamburg fast an der Spitze.



zuziehen und überwiegend im Homeoffice zu arbeiten, inzwischen gebrochen: „Die Firmen dringen wieder auf mehr Präsenz in den Büros, und die Angestellten merken, dass eine Stunde Pendelweg zweimal pro Woche okay ist, aber nicht viermal.“

Wenn er einem guten Freund empfehlen müsste, wo man sich jetzt in Hamburg nach einer selbst genutzten Immobilie umschauen sollte, sind Niemanns Präferenzen eindeutig: „Familien würde ich die Stadtviertel Alsterdorf und Ohlsdorf empfehlen. Schön am Alsterlauf gelegen, nah an der Innenstadt und trotzdem bezahlbar.“ Und Singles? „Da wäre ich bei der Hafencity. Die hat bis vor Kurzem zu wenig Leben geboten, um wirklich attraktiv zu sein, aber das ändert sich gerade rasant.“

Die Hafencity gehört zu den Trendvierteln, die vdp Research ermittelt hat. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf dem ehemaligen Hafengelände gehören mit im Schnitt 10.100 Euro pro Quadratmeter zu den höchsten in ganz Hamburg. Allerdings gab es auch hier im vergangenen Jahr einen deutlichen Preisrückgang um 7,2 Prozent gegenüber 2022.

Auch wenn der Preisverfall vorbei zu sein scheint, eignet sich eine Immobilie in Hamburg vorerst nicht als Spekulationsobjekt. Denn die Preise werden in den kommenden Jahren nicht rasant steigen. Das legt eine Studie des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) im

Auftrag der Postbank nahe. Die Wirtschaftsforscher haben die voraussichtliche jährliche reale Preisentwicklung von Eigentumswohnungen bis zum Jahr 2035 prognostiziert.

Ergebnis: Eine durchschnittliche Eigentumswohnung in der Hansestadt dürfte Mitte des kommenden Jahrzehnts 6230 Euro pro Quadratmeter kosten. Das entspricht einer jährlichen realen Preissteigerung von 0,4 Prozent. Unter den sieben größten Metropolen Deutschlands bildet Hamburg damit das Schlusslicht. Zum Vergleich: Beim Spitzenreiter München sollen die Preise bis 2035 um 1,8 Prozent pro Jahr nach oben gehen.

Bei der Entwicklung der Mieten wiederum liegt Hamburg fast an der Spitze. Im ersten Quartal 2024 stiegen die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,1 Prozent. Dadurch belegt Hamburg den zweiten Platz der deutschen Großstädte mit den stärksten Mietzuwächsen. Dieser Anstieg dürfte weitergehen, denn auch in Hamburg werden seit der Zinswende deutlich weniger neue Wohnungen fertig. Die Zahl der Baugenehmigungen in diesem Bereich sei in Hamburg 2023 um 43 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken, berichtet Sascha Hanekopf vom Immobilien dienstleister Colliers.

In Winterhude entsteht derzeit ein neues Wohnareal. Das Pergolenviertel ist ein Stadtentwicklungsprojekt auf ehemaligen Kleingartenflächen zwischen dem Hamburger Stadtpark und der

S-Bahntrasse in Richtung Flughafen. Eines der Projekte dort ist ein 18-stöckiger Neubau. Er soll rund 350 Wohnungen im langfristigen Bestand eines Immobilienfonds bleiben.

Christian Reißing verantwortet als Chief Development Officer beim Fondshaus Zentral Boden Immobilien Gruppe (ZBI) die Investition ins Pergolenviertel. Dass sich das Projekt für den Fonds rechnet, liegt laut Reißing zum einen am hohen Eigenkapitalanteil des finanzierenden Immobilienfonds. Auch eine Hamburger Besonderheit ist relevant: „Bei öffentlichen Grundstücksausschreibungen der Stadt Hamburg zählt der gebotene Kaufpreis in der Regel nur zu 30 Prozent. Zu 70 Prozent zählt die Projektkonzeption.“ Das soll für eine vielfältigere und sozialere Stadtentwicklung sorgen – so auch im Pergolenviertel.

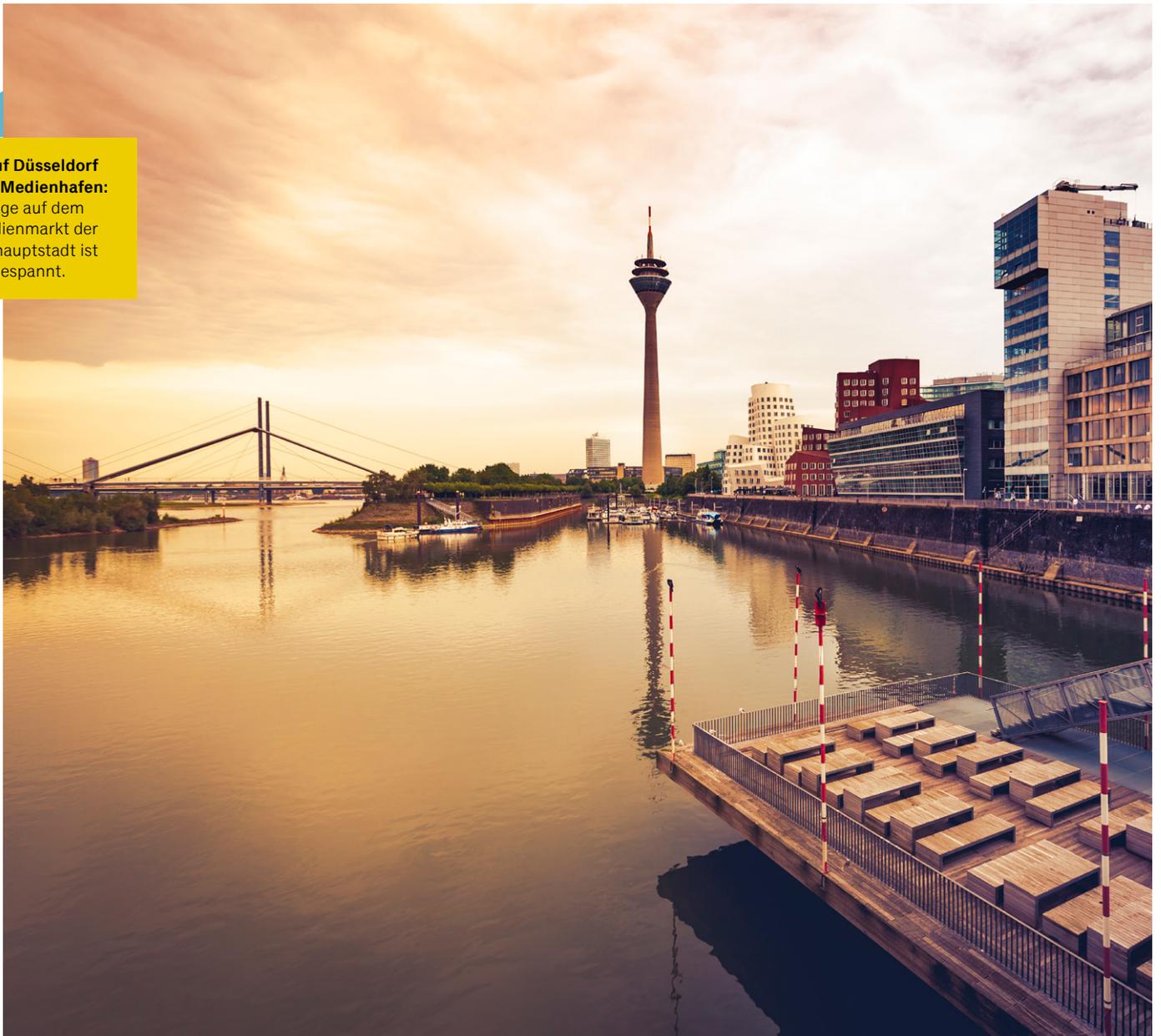
2025 soll das Hochhaus als eines der letzten Gebäude im neuen Viertel fertiggestellt werden. Es wird dann einen Mix bieten aus frei finanzierten Wohnungen, geförderten Apartments für Studierende und 20 Wohnungen für junge unterstützungsbedürftige Menschen. Darüber hinaus wird es Kitas geben, Flächen für den Einzelhandel sowie Praxis- und Gewerbetriebe. ZBI-Manager Reißing lobt die Behörden: „Man hat hier das Gefühl, dass sich alle Beteiligten wirklich dem Ziel verschrieben haben, mehr Wohnungen zu bauen. Das kenne ich aus anderen Städten ganz anders.“ Von Erlangen aus betreut er auch Immobilienprojekte in den Niederlanden und in Österreich.

In Niendorf will das Ehepaar Jörger jetzt erst einmal abwarten. Die beiden haben viele Jahre eine Hausverwaltung betrieben und auch ihre Altersvorsorge auf Immobilien aufgebaut. Nach und nach wollen sie diese nun verkaufen, um aus den Erlösen ihren Ruhestand zu finanzieren. Als sie für ihr Haus nicht den erhofften Preis erzielen konnten, haben die beiden stattdessen eine Wohnung im Stadtteil Eidelstedt veräußert: „Das war wesentlich unkomplizierter, und wir haben erst mal wieder für sieben Jahre Ruhe.“

Jetzt wollen sie abwarten, bis sich der Markt für Baugrundstücke wieder belebt hat. „Natürlich könnte man unser Haus auch noch mal für 300.000 Euro richtig aufpeppen“, sagt Meike Jörger, „aber wir sind da realistisch: Bei der Grundstücksgröße lohnt sich am ehesten ein Neubau.“ Und wo wollen die beiden wohnen, wenn der Verkauf doch klappt? „Niendorf war toll, als wir unter einem Dach wohnen und arbeiten konnten. Jetzt im Ruhestand zieht es uns Richtung Innenstadt.“

Blick auf Düsseldorf aus dem Medienhafen:

Die Lage auf dem Immobilienmarkt der Landeshauptstadt ist angespannt.



Düsseldorf

Wo ein Kauf jetzt attraktiv ist

In der NRW-Landeshauptstadt fehlt es an Wohnraum, der Kaufmarkt ist eingebrochen – mit Folgen für die Mieten. Welche Lagen beliebt sind.

Lisa Oenning Düsseldorf

Jenni Schoofs und ihr Lebensgefährte Daniel Henn wohnen so, wie es sich viele Düsseldorfer wünschen: Das Paar lebt in einer 130 Quadratmeter großen Wohnung mitten im Trendviertel Pempelfort, aber

dennoch ruhig gelegen. Die Mietwohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über einen Garten. Bis zum Rhein und in die Altstadt benötigen die 44-Jährigen nur wenige Minuten zu Fuß.

All das sollte auch das Haus bieten, das Schoofs und Henn in Nordrhein-Westfalens Landeshauptstadt

kaufen möchten. Seit Mitte 2020 beobachten die Wahl-Düsseldorfer den Markt. Doch die Suche gestaltet sich schwierig – und das, obwohl Schoofs bereits seit 26 Jahren in der Immobilienbranche arbeitet. „In den Vierteln, in denen wir suchen, kommen kaum Angebote auf den Markt, und die guten



Stadtteile:

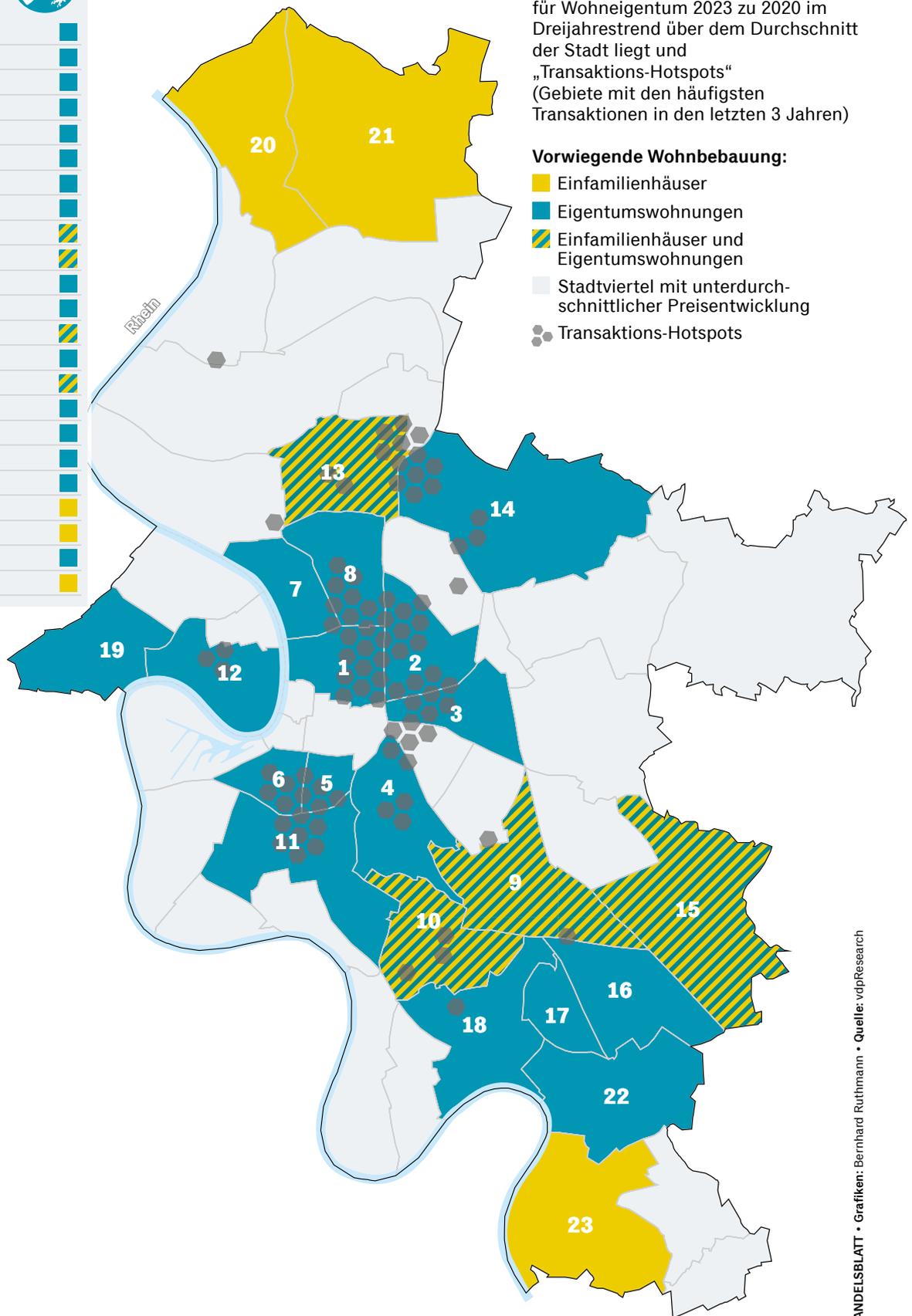
1	Pempelfort	■
2	Düsseltal	■
3	Flingern Nord	■
4	Oberbilk	■
5	Friedrichstadt	■
6	Unterbilk	■
7	Golzheim	■
8	Derendorf	■
9	Eller	■
10	Wersten	■
11	Bilk	■
12	Oberkassel	■
13	Unterrath	■
14	Rath	■
15	Unterbach	■
16	Hassels	■
17	Reisholz	■
18	Holthausen	■
19	Heerdt	■
20	Wittlaer	■
21	Angermund	■
22	Benrath	■
23	Urdenbach	■

Trendviertel Düsseldorf

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

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



gehen vermutlich meist unter der Hand weg“, erzählt die Düsseldorferin, die bereits ein Haus am Niederrhein vermietet. Weil das Paar bereits ideal wohnt, will es nichts überstürzen – und den Markt weiter beobachten. Diese Taktik verfolgen auch andere Interessenten in der Landeshauptstadt. Die Zahl der Transaktionen und die Kaufpreise sind 2023 im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Wegen der stark gestiegenen Zinsen können sich viele den Kauf einer Bestandsimmobilie und erst recht eines noch teureren Neubaus in Düsseldorf derzeit oftmals nicht mehr leisten. Gleichzeitig sind Verkäufer nicht bereit, von ihren bisherigen Preisvorstellungen abzurücken.

Anders die Lage auf dem Mietmarkt. Weil Wohnraum fehlt, steigen in Düsseldorf die Mieten. Für Kapitalanleger macht das ein Investment in Wohnun-

gen wieder interessanter. Welche Faktoren den Düsseldorfer Immobilienmarkt anheizen, wo neuer Wohnraum entsteht und welche Stadtteile für Käufer attraktiv sind.

Laut den Daten des Immobilien-Marktforschers vdp Research, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegen, sanken die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um 8,4 Prozent auf 4330 Euro pro Quadratmeter. Bei Eigentumswohnungen war das Minus geringer: Hier fielen die Preise im Mittel um 6,3 Prozent auf 4950 Euro pro Quadratmeter. Im Vorjahr waren die Preise trotz eingeleiteter Zinswende noch gestiegen. Die Neuvertragsmieten legten vdp Research zufolge 2023 hingegen durchschnittlich um 4,1 Prozent auf 12,90 Euro pro Quadratmeter zu.

Zwar gingen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2024 im Mittel um 0,4 Prozent beziehungsweise ein Prozent im Vergleich zum Vorquartal zurück. Für das gesamte Jahr 2024 prognostizieren die Experten allerdings wieder jeweils ein kleines Plus von 0,7 Prozent.

Für das Handelsblatt hat vdp Research auch 2023 wieder die Trendviertel der Rheinmetropole ermittelt. Das sind jene Stadtviertel, in denen die Preise zwischen 2020 und 2023 überdurchschnittlich stark gestiegen sind. Dort sind Schoofs und Henn derzeit nicht nur zu Hause, hier suchen sie auch verstärkt nach ihrer Traumimmobilie: in Pempelfort selbst, aber ebenso in Derendorf, Golzheim oder Bilk.

Das zentrale Viertel wie etwa das linksrheinische Oberkassel oder etwa Pempelfort und Golzheim gefragt sind, kann Claudia Barakonier, Geschäftsstellenleiterin bei Von Poll Immobilien Düsseldorf, bestätigen. Der Düsseldorfer Norden mit Kaiserswerth sei ebenfalls beliebt. „Viel Grün, gute Kindergärten und Schulen und eine gute Anbindung an die Innenstadt sind hier die wesentlichen Gründe.“ Bilk und Unterbilk seien vor allem bei jungen Menschen gefragt und gelten laut der Expertin als die „hippen Stadtteile der Stadt“.

Düsseldorf auf Platz zwei im Beliebtheitsranking

Im Trendviertel Flingern-Nord plant der Vermögensverwalter Swiss Life Asset Managers unter dem Namen „D.Strict“ auf einem 73.000 Quadratmeter großen Gebiet ein urbanes und nachhaltiges Quartier mit 1500 neuen Wohnungen, einer Kindertagesstätte, einer Grundschule sowie altersgerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen. Derzeit erwartet das Unternehmen, dass der Bauungsplan 2026 rechtskräftig wird. Ab 2027 soll das Projekt dann laut Anett Barsch, Head Project Development Deutschland bei Swiss Life Asset Managers, abschnittsweise umgesetzt werden. Mit dem Baustart soll auch die Vermarktung der ersten Bauabschnitte beginnen, erste Bezüge wären dann 2029 denkbar.

Düsseldorf ist populär: In einem Beliebtheits-Ranking der Plattform ImmoWelt belegt Düsseldorf nur knapp hinter Köln Platz zwei der attraktivsten Städte in NRW. Die Zahl der Menschen, die in Düsseldorf Ende 2023 gemeldet waren, ist nach Angaben der Landeshauptstadt um fast 2500 auf 655.717 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Auf Basis einer Hochrechnung des Statistischen Landesamtes NRW prognosti-

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
20 Wittlaer	-0,2 %	7.150 €
21 Angermund	-0,2 %	6.110 €
23 Urdenbach	-0,2 %	5.200 €
13 Unterrath	-0,3 %	5.030 €
10 Wersten	-0,4 %	4.750 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,4 % 4.350 €
	Prognose für 2024	↗ +0,7 %

Eigentumswohnungen

3 Flingern Nord	-1,0 %	4.960 €
13 Unterrath	-1,0 %	4.030 €
12 Oberkassel	-1,1 %	6.810 €
7 Golzheim	-1,1 %	5.610 €
11 Bilk	-1,1 %	4.730 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -1,0 % 4.900 €
	Prognose für 2024	↗ +0,7 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

1 Pempelfort	+1,1 %	15,10 €
4 Oberbilk	+1,1 %	12,40 €
14 Rath	+1,1 %	12,10 €
5 Friedrichstadt	+1,0 %	15,00 €
8 Derendorf	+1,0 %	13,20 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↗ +0,9 % 13,00€
	Prognose für 2024	↗ +3,0 %

ziert das Maklerhaus Aengevelt, dass die Einwohnerzahl Düsseldorfs bis 2040 um 70.000 zulegen wird.

Der Wohnraum ist allerdings knapp. Weil seit Jahren viel weniger neue Wohnungen fertiggestellt werden als benötigt, wird die Diskrepanz zwischen Soll und Ist immer größer. Oberbürgermeister Stephan Keller rief aus diesem Grund im vergangenen Sommer eine Wohnungsbauoffensive aus, mit der bis 2030 immerhin 8000 neue Wohnungen auf den Markt kommen sollen.

Die Liste der Projekte in Düsseldorf ist lang. So entsteht etwa im Trendviertel Derendorf das Quartier „maxfrei“ mit mehr als 500 Wohneinheiten oder das „Cube Central 378“ mit Dutzenden Wohnungen in Flingern-Süd, in dem es vdp Research zufolge im vergangenen Jahr überdurchschnittlich viele Transaktionen gab. Dort werden voraussichtlich Ende September kommenden Jahres Menschen ein neues Zuhause finden. Auf einem 6100 Quadratmeter großen Grundstück entsteht das Quartier mit Mietwohnungen, Einzelhandel, Büroflächen und einem Anwohnerbereich für Gemeinschaft und Kultur.

Die ZBI Zentral Boden Immobiliengruppe erwarb das Projekt 2022 über einen Forward-Deal, wodurch es dem Projektentwickler Cube Real Estate gelang, die Finanzierung des Projekts sicherzustellen. ZBI konzipiert Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger, auch „Cube Central 378“ will das Emissionshaus darin langfristig halten. Die 28 Wohnungen, 116 möblierte Appartements, die 22 geförderten Wohneinheiten sowie die elf preisgedämpften Wohnungen wird ZBI daher auch ausschließlich vermieten. Die Vermietung der Wohneinheiten erfolgt laut Marcel Schramm, Leiter der kaufmännischen Projektentwicklung der Zentral Boden Immobilien Gruppe, ab dem Frühjahr. Die ungefähre Miethöhe wollte ZBI zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegen.

Trotz Dutzender Projekte kommt der Neubau in der Landeshauptstadt nur langsam voran. Das hat mehrere Gründe. Zum einen, weil Projektentwickler aufgrund der unsicheren Lage infolge von Zinswende, Inflation, Materialmangel und Krieg laut Branchenexperten Probleme haben, ihre Projekte gewinnbringend auf den Markt zu bringen. „Kaufzurückhaltung ist vor allem im Neubausegment zu beobachten“, berichtet Tobias Brüggemann, Senior Berater bei Aengevelt. „Zahlreiche Kaufinteressenten sind wegen der komplexen Marktlage sehr verunsichert und fragen sich, ob und wann sie einsteigen sollen.“

Leben in Unterbilk für 18 Euro pro Quadratmeter

Deals, wie sie Ende Mai zwischen dem Projektentwickler Ten Brinke und der Wertgrund Immobilien AG geschlossen wurden, sind daher auch in der Landeshauptstadt seltener geworden. Dem Entwickler gelang es, den Bau von 44 Mietwohnungen an der Bachstraße in Unterbilk bereits vor dem Baustart über einen Forward-Deal an das Investmentunternehmen zu verkaufen.

Der Baustart soll noch bis Ende Juni erfolgen, ab dem zweiten Quartal 2026 können die Wohnungen, die über eine Einbauküche verfügen, dann voraussichtlich für durchschnittlich 18 Euro pro Quadratmeter gemietet werden. Zum anderen stockt der Neubau wegen der Krise um die Adler Group. Im Zuge der Restrukturierung kündigte der Immobilienkonzern an, seine Projekte außerhalb Berlins abzustoßen. In Düsseldorf war Adler für mehrere Bauvorhaben verantwortlich, die bis zu 5000 Wohneinheiten umfassen. Nach einem Verkauf müssen sie neu entwickelt werden.

Auf Anfrage teilte Adler mit, dass man für das Grand Central in Bahnhofsnähe, den Benrather Garten und Upper Nord in Düsseldorf mit Interessenten Gespräche führe. Zu Details wolle man sich nicht äußern.

Anfang 2024 fehlten laut dem Makler Aengevelt bereits mehr als 10.000 Wohnungen in Düsseldorf. Jährlich müssten nach dessen Berechnungen 4750 Wohnungen auf den Markt neu hinzukommen, um den altersbedingten Ersatzbedarf und die Neunachfrage mittelfristig zu bedienen. 2022 waren es der Stadt zufolge etwa 2000, im vergangenen und in diesem Jahr dürften laut einer Projektion von Aengevelt 1800 beziehungsweise 1600 Wohnungen fertiggestellt werden. Dass Wohnraum in Düsseldorf fehlt, lässt sich an weiteren Zahlen von Aengevelt ablesen: 286.000 Berufstätige, die nach Düsseldorf pendeln, stehen etwa 98.000 Menschen gegenüber, die für die Arbeit aus der Landeshauptstadt hinausfahren. „Die Zahlen zeigen, dass es mit Sicherheit Tausende Interessenten gibt, die gern in Düsseldorf leben würden, wenn es ein bedarfsgerechtes Angebot gäbe“, sagt Wulff Aengevelt, geschäftsführender Gesellschafter beim gleichnamigen Makler.

Ein solches Angebot ließe sich nach seiner Einschätzung aber nur erschließen, indem Acker- in Bauland umgewandelt wird. Es gebe zwar auch Überlegungen zu anderen baulichen Maßnahmen – etwa Lückenbebauungen,

Aufstockung einetägiger Bauten oder die Verdichtung von Hinterhöfen. „Das sind indessen allesamt Maßnahmen, mit denen man kein nennenswertes Volumen schafft.“

Die Voraussetzungen sind in der Landeshauptstadt zumindest theoretisch gegeben: Der Anteil an Ackerflächen – ohne Wald-, Grün- und Gartenflächen – liegt laut Aengevelt bei etwa 13 Prozent der gesamten Stadtfläche. „Die Ausweitung der Wohnbauflächen ist in Düsseldorf allenfalls mittel- bis langfristig zu betrachten“, berichtet Aengevelt. Zum einen müsste die Verkaufsbereitschaft der Eigentümerseite hergestellt werden. Zum anderen handelt es sich bei der Realisierung um einen langwierigen planerischen Prozess, der laut dem Makler Jahrzehnte in Anspruch nehmen kann.

Aengevelt erwartet daher, dass sich der Wohnraumangel weiter verschärfen und das Mietpreinsniveau hoch bleiben wird. Mit Blick auf die Kaufpreise sind sich die Experten einig, dass sich die Preise nun wieder stabilisieren werden. „Die Zinsen werden sich nun vermutlich wieder auf einem Niveau einpendeln, dass für Immobilienkäufer und Investoren eine Planungssicherheit gewährleistet“, meint etwa Anett Barch von Swiss Life Asset Managers.

Marius Grumbt, ebenfalls Geschäftsstellenleiter bei Von Poll Immobilien Düsseldorf, rechnet für die nächsten Jahre mit einer Seitwärtsbewegung mit leicht steigenden Preisen. „Früher oder später dürfte es aber weitere Steigerungen geben, da sich dann auch die fehlende beziehungsweise eingeschränkte Bauaktivität bei Wohnimmobilien bemerkbar machen wird.“

Steigende Preise sagt auch der Wohnatlas der Postbank, den das Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) jährlich für die Deutsche-Bank-Tochter erstellt, für Eigentumswohnungen in Düsseldorf voraus. Demnach werden die Preise bis 2035 insgesamt im Mittel inflationsbereinigt um mehr als zehn Prozent anziehen.

Münster

In Münster wird zu wenig gebaut

Die 320.000-Einwohner-Stadt wächst. Das Angebot an Wohnraum ist seit Jahren knapp – trotz aller Bestrebungen, das zu ändern. Welche Viertel besonders attraktiv sind.



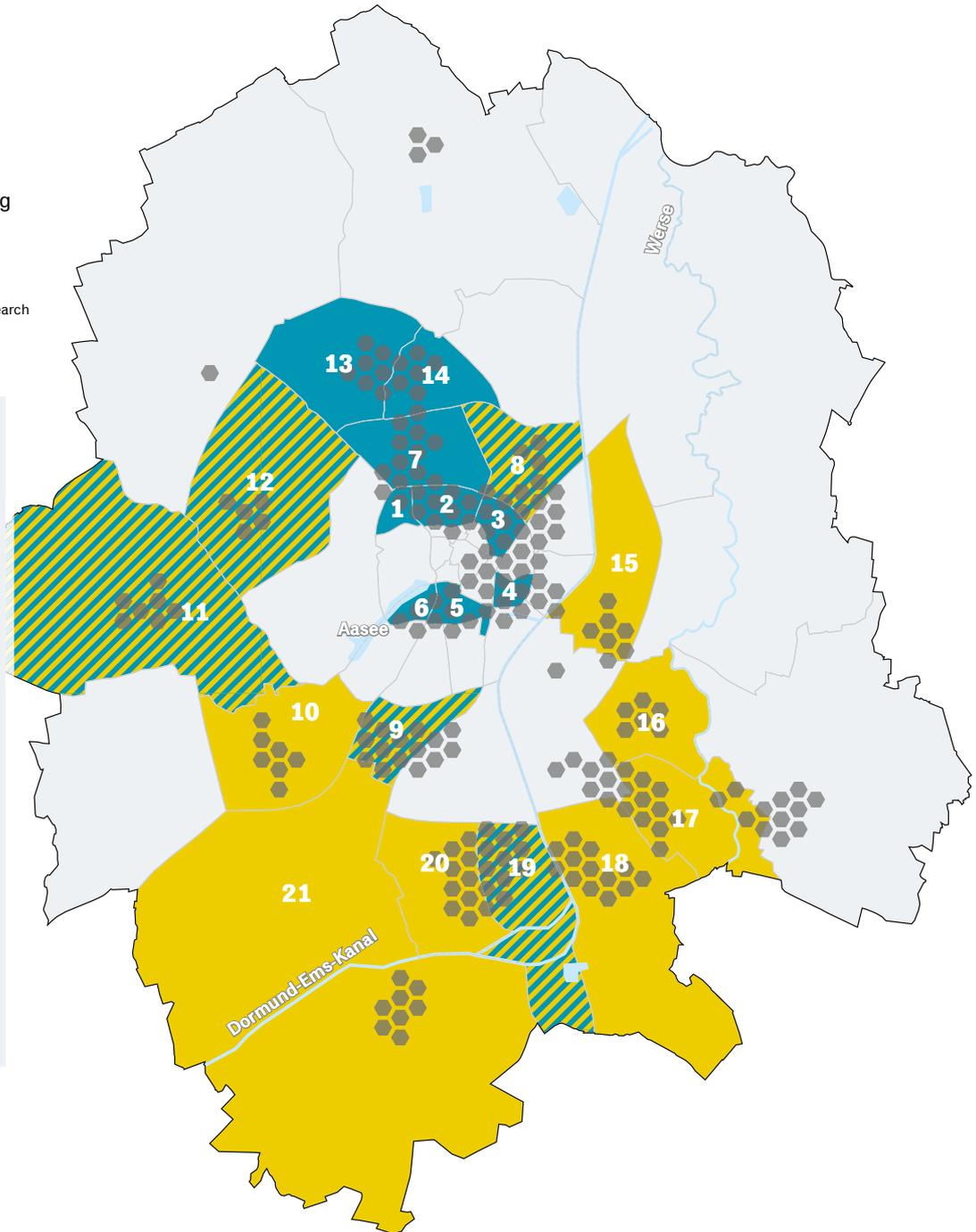
Trendviertel Münster

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

HANDELSBLATT • Grafiken: Bernhard Ruthmann • Quelle: vdpResearch



Katja Bühren Münster

Mitte Mai herrscht in Münster Ausnahmezustand. Die Preußen gewinnen das letzte Saisonspiel, der Aufstieg in die Zweite Fußball-Bundesliga ist perfekt. Trotz aller Euphorie über den sportlichen Erfolg – an anderer Stelle ist der Fußballklub längst nicht zweitligatauglich: Das Stadion muss saniert und ausgebaut werden. Seit Jahrzehnten gibt

es dazu verschiedene Pläne. Doch passiert ist bisher nicht genug. Erst in ein paar Jahren wird die nötige Modernisierung abgeschlossen sein.

Ähnlich wie der Stadionausbau hinkt auch der Wohnungsbau in Münster dem Bedarf hinterher. Die 320.000-Einwohner-Stadt wächst. Das Angebot an Wohnraum ist seit Jahren knapp – trotz aller Bestrebungen, das zu ändern. Deshalb sind auch Mieten und Kaufpreise zweitligatauglich und liegen nicht Klas-

sen unter denen von Düsseldorf – obwohl die nordrheinwestfälische Landeshauptstadt, bezogen auf den Wohnungsmarkt, zu den deutschen Topadressen zählt.

Die Stadt Münster hat verschiedene Programme aufgelegt, um mehr Wohnungen zu schaffen. Dazu zählt, bis 2030 Bauland für zusätzliche 12.000 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Doch die Wohnungsbaukrise mit gestiegenen Zinsen und Baukosten erschwert die Si-

Der Prinzipalmarkt:
In der Stadt steigt die Zahl der Kaufinteressierten langsam wieder.



tuation auf dem Wohnungsmarkt.

Vor allem Projektentwickler und Bau-träger, die 2021 und 2022, auf dem Höhepunkt des Immobilienbooms, Grundstücke in Münster gekauft haben, treffe die Krise hart, sagt Achim Friedrich, Geschäftsführer von Sparkassen Immobilien, dem Immobilienvermittler bei der Sparkasse Münsterland Ost. Manches Projekt sei derzeit nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar. Aber: Die Objekte, deren Bau gestartet sei, würden in der Regel auch fertiggestellt.

Dass künftig weniger gebaut wird, bestätigt die Statistik der Verwaltung. 2221 Wohnungen wurden 2023 in Münster fertiggestellt – mehr als in den Jahren zuvor. Die Aussichten sind weniger gut: Die Stadt genehmigte im selben Jahr nur 1458 Wohnungen – der niedrigste Wert seit fünf Jahren. Zu sehen sind diese Entwicklungen zum Beispiel auf den beiden Konversionsarealen der Stadt – York in Gremmendorf und Oxford in Gievenbeck. Die beiden 50 beziehungsweise 26 Hektar großen, früher von der britischen Armee genutzten Flächen mausern sich zu attraktiven Wohnquartieren, in denen insgesamt rund 3000 Wohnungen für 7500 Menschen entstehen.

Davon sind in York etwa 450 Wohnungen gebaut, in Oxford 160. Es geht weiter voran: Ein Gebäudekomplex von CM Immobilien ist zum Beispiel in York weitestgehend fertiggestellt. Im Mai hat der Projektentwickler mit der Vermarktung von 90 Mietwohnungen begonnen.

In der Nachbarschaft verkauft Wohn & Stadtbau zwischen 54 und 149 Quadratmeter große Eigentumswohnungen im Projekt „Gartenwohnen“. Mit Preisnachlass kostet die größte Wohnung mit

Dachterrasse und Tiefgaragenstellplatz 835.000 Euro, die kleinste Zwei-Zimmer-Einheit 335.000 Euro. Knapp 30 der 40 Wohnungen in vier Gebäuden standen laut Projekthomepage am 10. Juni noch zum Verkauf. Preisnachlässe seien eine Möglichkeit, auf Veränderungen am Wohnungsmarkt zu reagieren „und unsere Angebote wettbewerbsfähig zu halten“, teilt Wohn + Stadtbau mit. Ziel sei es, Wohneigentum für eine breitere Zielgruppe zugänglich zu machen. Auch andere Verkäufer reagieren auf die veränderten Rahmenbedingungen: Die Kaufpreise in der Stadt sind gesunken, zeigen die exklusiv für das Handelsblatt ausgewerteten Daten des Analysehauses vdp Research: 2023 für Eigentumswohnungen um 4,8 Prozent, für Ein- und Zweifamilienhäuser um 5,1 Prozent.

Allerdings deutet sich an, dass der Boden erreicht sein könnte. Bereits im ersten Quartal dieses Jahres fiel der Preisnachlass mit je 0,3 Prozent deutlich geringer aus. Im Schnitt zahlten Käufer für Eigentumswohnungen 4450 Euro, für Häuser 4200 Euro pro Quadratmeter. Bis zum Jahresende erwartet vdp Research wieder steigende Preise – für Eigentumswohnungen um 3,1 Prozent, für Häuser um 2,6 Prozent.

Die Zeit der gestiegenen Kosten und gesunkenen Nachfrage war für manchen Projektentwickler zu lang: Interboden aus Ratingen meldete Anfang des Jahres Insolvenz an. Seitdem liegen die Planungen für das Projekt „Moxie“ und damit für 166 Wohnungen im Oxford-Quartier auf Eis. Mittlerweile hat der Finanzinvestor Arrow Global Germany die Geschäfte der Gruppe übernommen. Wie genau es mit Moxie weitergeht, ist noch nicht klar. Vor

der Übernahme teilte ein Sprecher mit, der Projektentwickler habe nach wie vor das Ziel, das Projekt umzusetzen. Das wäre auch für Stephan Aumann, Geschäftsführer von Konvoy, der beste Fall. Der städtischen Gesellschaft, die die Flächen der beiden Quartiere entwickelt und vermarktet, gehört das Grundstück noch. Konvoy habe dem Projektentwickler bis Ende Juni Zeit gegeben, sagt Aumann. Dann müsse die Entscheidung stehen, ob er das Projekt fortsetzt. Falls nicht, will Konvoy es an einen anderen Investor weiterreichen. Das würde den Baustart aber weiter verzögern.

Vor der Insolvenz Anfang des Jahres hat die Hanseatische Immobilien Treuhand (HIT) bereits mit dem Bau der ersten von insgesamt 112 Häusern in Oxford begonnen. Nun ruhten die Arbeiten, so Aumann. Auch andere Projekte in der Stadt kommen langsamer voran als geplant. „Wir hätten eigentlich einen schnelleren Fortschritt der Bautätigkeit erwartet. Aber private Entwickler halten im Moment eher die Füße still“, sagt Aumann über York und Oxford.

Menschen stellen Wünsche ans Eigenheim zurück

Deshalb ziehe sich auch die Vermarktung von weiteren Baufeldern länger hin. Dennoch werde Konvoy die Erschließungsarbeiten auf den Arealen fortsetzen. „Wir investieren weiter in die Flächen“, betont Aumann. Die Stadt Münster gehe entsprechend in Vorleistung. Derzeit ist zum Beispiel in Oxford ein gut 8000 Quadratmeter großes Baufeld für Geschosswohnungen in der Vermarktung.

Wer in der Stadt Eigentumswohnungen baut, kann wieder auf eine steigende Nachfrage hoffen. Laut Achim Friedrich steigt die Zahl der Kaufinteressierten langsam wieder. Der Geschäftsführer von Sparkassen Immobilien begründet das auch mit den kontinuierlich steigenden Mieten. „Menschen, die vor zwei, drei Jahren zunächst ihren Wunsch nach Eigentum zurückgestellt und eher eine größere Wohnung gemietet haben, interessieren sich aktuell wieder für einen Kauf“, sagt der Experte.

Die Analyse von vdp Research bestätigt die Einschätzung. Unter anderem das knappe Wohnungsangebot sorgte dafür, dass Neuvertragsmieten 2023 um 6,5 Prozent und im ersten Quartal 2024 noch einmal um 1,5 Prozent gestiegen sind.

Die Käufer, die sich laut Friedrich wieder nach einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung umsehen, haben ihre Ansprüche an die neuen Marktverhältnisse angepasst. „Die Menschen gewöhnen sich langsam an die höheren Finanzierungskosten und stellen ihre Wünsche ans Eigenheim zurück.“ Sie seien mit einem kleineren Grundstück und weniger Wohnfläche zufrieden, sagt er. Manche suchten statt des Einfamilienhauses eine Doppelhaushälfte oder Eigentumswohnung. Zu den Projekten, die Sparkassen Immobilien derzeit vermittelt, gehören zum Beispiel 15 Eigentumswohnungen mit 28 bis 103 Quadratmeter Fläche im Stadtteil St. Mauritz. Das kleinste Apartment steht ab 195.000 Euro zum Verkauf. In Mecklenbeck sind Doppelhaushälften mit vier Zimmern und 136 Quadratmeter Wohnfläche für 699.000 Euro im Vertrieb.

Weitere Projekte sind in der Pipeline. Voraussichtlich in diesem Jahr startet die Vermittlung von Wohnungen in der Aaseestadt, im Erpho- und Flüsseviertel. Die Preise dafür liegen laut Sparkassen Immobilien nach aktuellem Planungsstand zwischen etwa 7800 und 8750 Euro pro Quadratmeter.

In den kommenden zwölf Monaten startet Wohn + Stadtbau die Vermarktung von 26 Eigentumswohnungen. Sie entstehen im Modrickx-Quartier in Kinderhaus, in dem unter anderem Mehrfamilien- und Reihenhäuser geplant sind. Im York-Quartier beginnt das Unternehmen im Herbst mit dem Bau von weiteren 35 Wohnungen. In Neubaugebieten in Amelsbüren und Albachten soll die Vermarktung von Grundstücken für Mehr- und Einfamilienhäuser 2024 beziehungsweise 2025 starten. Die Wohnungsbauprojekte befinden sich meist in den Stadtteilen, die nach den Kriterien von vdp Research zu den Trendvierteln in Münster zählen. Dort haben sich die

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
19 Hilstrup-Mitte	±0 %	4.120 €
20 Hilstrup-West	±0 %	4.010 €
11 Roxel	-0,1 %	3.890 €
12 Gievenbeck	-0,2 %	4.410 €
16 Gremmendorf-Ost	-0,2 %	3.810 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -0,3 %	4.200 €
	Prognose für 2024 ↗ +2,6 %	

Eigentumswohnungen

13 Kinderhaus-West	±0 %	3.210 €
3 Schlachthof	-0,1 %	5.500 €
5 Josef	-0,2 %	4.940 €
12 Gievenbeck	-0,2 %	3.970 €
2 Kreuz	-0,3 %	5.100 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -0,3 %	4.450 €
	Prognose für 2024 ↗ +3,1 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

6 Pluggendorf	+1,5 %	14,50 €
12 Gievenbeck	+1,5 %	12,70 €
8 Rumphorst	+1,4 %	14,10 €
2 Kreuz	+1,4 %	13,90 €
7 Uppenberg	+1,4 %	12,80 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↗ +1,5 %	13,10 €
	Prognose für 2024 ↗ +4,6 %	

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

Preise in den vergangenen drei Jahren besser entwickelt als im Durchschnitt der Stadt. Das gilt für Eigentumswohnungen in Vierteln rund um die Promenade, eine begrünte „Rad-Autobahn“ um die historische Altstadt. Richtung Norden gehören auch Uppenberg und Kinderhaus dazu.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind Stadtteile im Süden und Osten Trendviertel, darunter Mecklenbeck, Hilstrup und Gremmendorf. Unter anderem in Roxel und Gievenbeck liegen die Preissteigerungen für Wohnungen und Häuser über dem Durchschnitt.

Auch wenn Käufer noch zögerlich sind: Gute Objekte in guten Lagen finden laut Friedrich nach wie vor Abnehmer. Allerdings dauere die Vermarktung länger. Deshalb und weil die Zinsen seit ein paar Monaten auf einem konstanten Niveau seien, habe sich aus Sicht der Käufer die Lage auf dem Wohnungsmarkt etwas

entspannt: „Sie haben jetzt die Möglichkeit, sich die Ruhe und Zeit zu nehmen für ein so großes Investment.“ Das bedeute zum Beispiel, bei Bestandsimmobilien die Einschätzung eines Energieberaters oder Architekten einzuholen.

Eine schlechte Energieeffizienz wird in der Stadt, die bis 2030 die Klimaneutralität anstrebt, nach seiner Erfahrung vor allem bei Bestandsimmobilien in begehrten Vierteln in Kauf genommen. „Dort zählt immer noch der Spruch: ‚Lage, Lage, Lage‘“, sagt Friedrich. Am Stadtrand seien unsanierte Häuser mit großem Grundstück dagegen weniger gefragt. In solchen Fällen müssten Verkäufer zum Teil mit 20, 30 Prozent Preisabschlag rechnen. Ganz anders im Neubau: In Münster gebe es eine breite Mittelschicht, die gerne einen energieeffizienten Neubau kaufe, in dem sie das Lastenrad in der Tiefgarage unterstellen und auch eine Wallbox für das E-Auto nutzen könne.

München

Unter 20 Euro pro Quadratmeter geht in München nichts

Weil in der bayerischen Landeshauptstadt Wohnraum fehlt, sind die Mieten zuletzt deutlich gestiegen. Anders verhält es sich bei den Kaufpreisen. Aber auch sie könnten bald wieder Höchststände erreichen.

Blick auf München:

Seit vielen Jahren die mit Abstand teuerste Stadt Deutschlands.

**Christian Schnell München**

Der Club „Meinburk“ war lange Jahre eine der angesagtesten Party-Locations in München. Die Gästeschar in dem ehemaligen Küchenstudio in der Maxvorstadt war exklusiv, der Champagner floss angesichts eines Ausschankvertrags mit einem bekannten Produzenten in Strömen.

Inzwischen beseitigen die Abrissbagger die letzten Reste der einstigen Insti-

tution im Münchener Nachtleben. Der Weltkonzern Apple ist bereits in der Nachbarschaft und wird an dieser Stelle sein Europäisches Zentrum für Chip-Design bauen. Weil nicht nur der iPhone-Hersteller massiv expandiert, dürfte sich die Lage auf dem ohnehin angespannten Münchener Wohnungsmarkt durch gutverdienende Zuzügler noch einmal verschärfen.

„Neuansiedlungen von Weltkonzernen wie Apple oder Google werden wegen der hohen Gehälter dort einen Rie-

sendruck auf den Münchener Mietmarkt bringen“, prophezeit Thomas Meyer, Mitgründer und Vorstandschef des Immobilien-Managers Wertgrund. Die Aussage dahinter ist eindeutig: Für Mieter werden sich die Aussichten am teuersten Wohnungsmarkt Deutschlands weiter verdüstern. Für Investoren ergeben sich neue Chancen.

Dass München seit vielen Jahren die mit Abstand teuerste Stadt in Deutschland ist, ist nicht neu. Der Mix aus mangelndem Angebot bei hoher und dazu

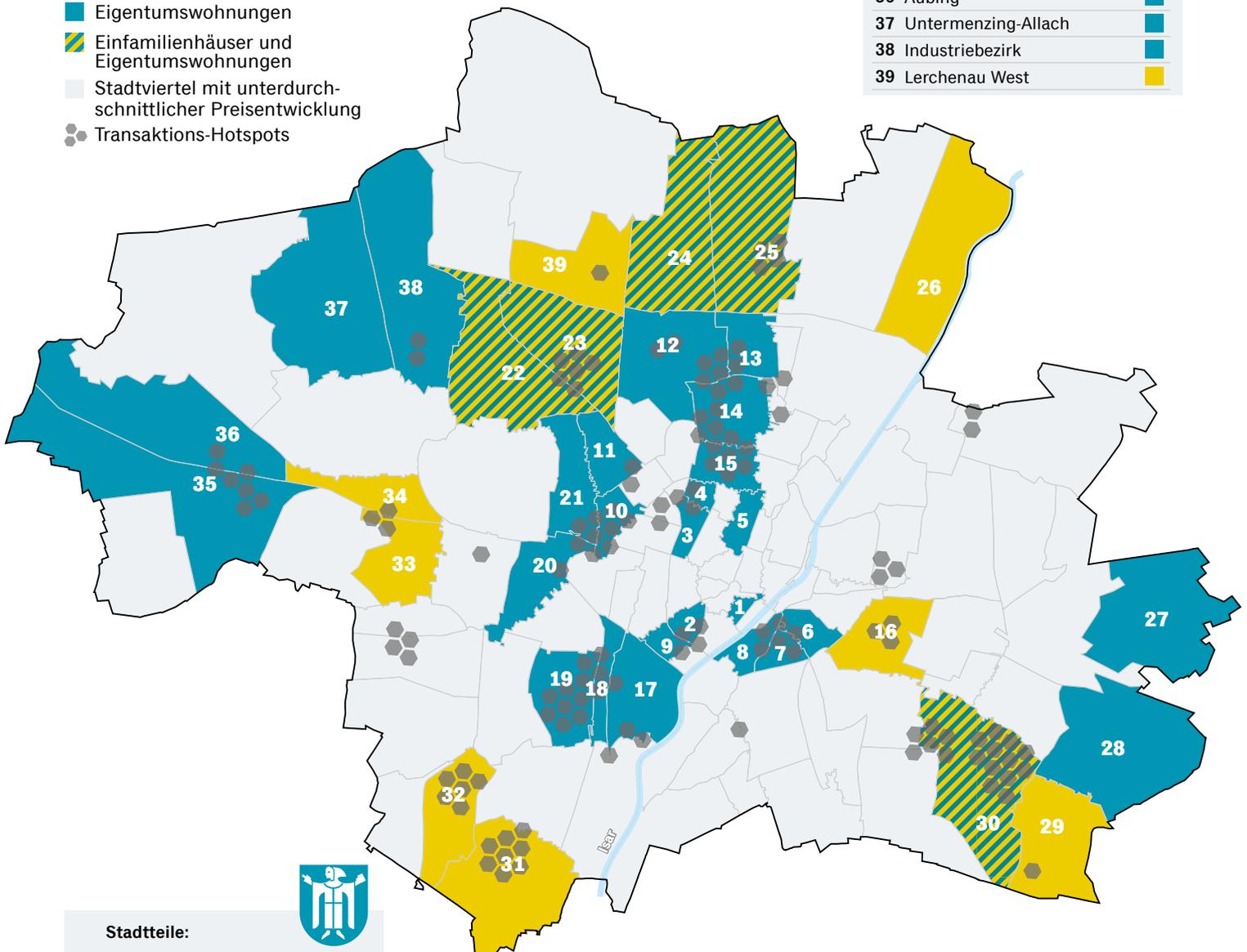
Trendviertel München

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

- 35 Neuaubing
- 36 Aubing
- 37 Untermenzing-Allach
- 38 Industriebezirk
- 39 Lerchenau West



- Stadtteile:**
- 1 Gärtnerplatzviertel
 - 2 Am alten südlichen Friedhof
 - 3 Augustenstraße
 - 4 Josephsplatz
 - 5 Universität
 - 6 Haidhausen-Süd
 - 7 Obere Au
 - 8 Untere Au
 - 9 Am Schlachthof
 - 10 St. Vinzenz
 - 11 Dom Pedro
 - 12 Am Riesenfeld

- 13 Milbertshofen
- 14 Am Luitpoldpark
- 15 Neuschwabing
- 16 Echarding
- 17 Sendlinger Feld
- 18 Untersending
- 19 Mittersending
- 20 Friedenheim
- 21 Neuhausen
- 22 Moosach-Bahnhof
- 23 Alt-Moosach

- 24 Hasenberg-Lerchenau-Ost
- 25 Am Hart
- 26 Obere Isarau
- 27 Messestadt Riem
- 28 Waldtrudering
- 29 Waldperlach
- 30 Neuperlach
- 31 Solln
- 32 Forstenried
- 33 Am Westbad
- 34 Neupasing

HANDELSBLATT • Grafiken: Bernhard Ruthmann • Quelle: vdpResearch

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
31 Solln	-0,2 %	9.120 €
30 Neuperlach	-0,3 %	9.080 €
16 Echarding	-0,3 %	8.960 €
24 Hasenberg-Lerchenau Ost	-0,3 %	8.510 €
34 Neupasing	-0,4 %	10.370 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,4 % 9.730 €
	Prognose für 2024	↗ +2,7 %

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
27 Messestadt Riem	-0,2 %	9.310 €
12 Am Riesenfeld	-0,3 %	8.380 €
23 Alt-Moosach	-0,3 %	7.740 €
24 Hasenberg-Lerchenau Ost	-0,3 %	7.740 €
4 Josephsplatz	-0,4 %	11.610 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,5 % 9.440 €
	Prognose für 2024	↗ +2,8 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Miete
10 St. Vinzenz	+1,4 %	23,90 €
1 Gärtnerplatzviertel	+1,3 %	26,50 €
11 Dom Pedro	+1,3 %	23,40 €
21 Neuhausen	+1,3 %	23,00 €
20 Friedenheim	+1,3 %	22,80 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↗ +1,0 % 22,20 €
	Prognose für 2024	↗ +4,3 %

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

zahlungskräftiger Nachfrage ließ die Mieten jedoch im vergangenen Jahr im Schnitt um 6,2 Prozent steigen. Das zeigen Daten des Berliner Analysehauses VDP, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegen. Auch im Auftaktquartal dieses Jahres setzte sich der Trend mit einem Plus von einem Prozent im Schnitt fort, was in absoluten Zahlen inzwischen eine Miete von 22,20 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche bedeutet. Unter 20 Euro ist nur noch am Stadtrand in Aubing und Neuauibing etwas zu finden.

In angesagten Innenstadtlagen wie im Gärtnerplatzviertel oder am Josephsplatz sind es inzwischen mehr als 26 Euro. Angesichts des großen Mangels dürften Wohnungsmieten von 30 Euro im Schnitt dort schon bald in Sichtweite kommen.

Anders stellt sich die Lage für Immobilienkäufer dar. Hier kam es im vergangenen Jahr erstmals seit der Finanzkrise

zu einem Preisrückgang. Während 2022 die Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt noch um neun Prozent und für Ein- und Zweifamilienhäuser um elf Prozent gestiegen waren, ist seither der jahrelange Aufwärtstrend gebrochen: Nach Berechnungen von VDP Research vergünstigten sich Eigentumswohnungen 2023 um 6,1 Prozent, was sich in abgeschwächter Form mit einem Minus von 0,5 Prozent im ersten Quartal dieses Jahres fortsetzte.

Im Münchener Durchschnitt sind nun 9440 Euro je Quadratmeter zu entrichten. Ähnlich ist die Situation bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die den VDP-Berechnungen zufolge im vergangenen Jahr 5,3 Prozent und zum Jahresauftakt weitere 0,4 Prozent einbüßten. Im Schnitt kosten sie jetzt 9730 Euro je Quadratmeter. Anders als bei vielen anderen Berechnungen, in denen nur Angebote ausgewertet werden, beziehen die Analysten

vom Verband der Pfandbriefbanken nur tatsächlich erzielte Verkaufspreise in ihre Berechnungen ein. Tendenziell hatte es bei den Preisrückgängen keinen Einfluss, ob sich die Immobilie in einer teuren oder aus Münchener Sichtweise noch günstigen Lage befand. Die prozentualen Abschläge im Gärtnerplatzviertel oder in Neupasing waren so hoch wie in Neuperlach oder in Hasenberg-Lerchenau Ost.

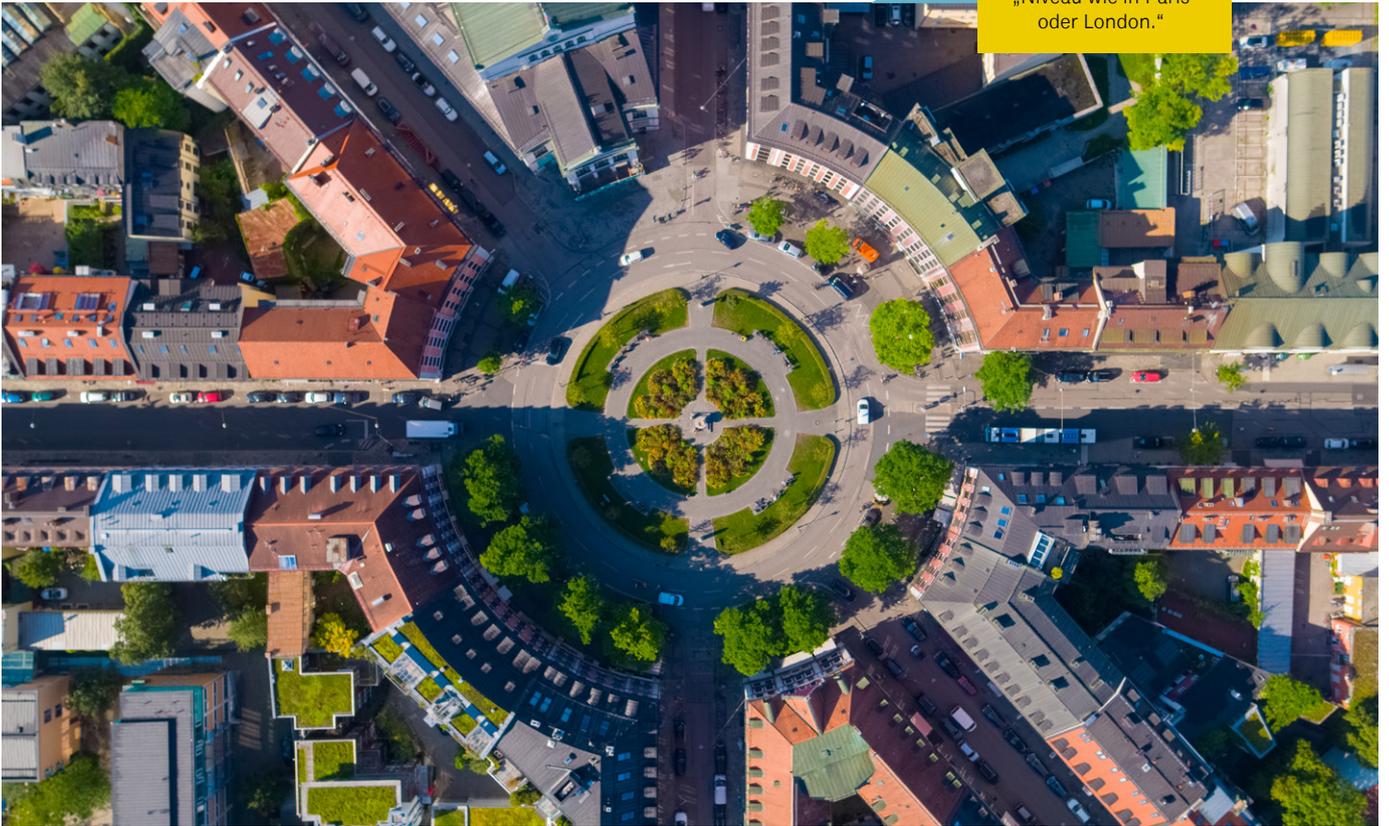
Trend zeigt wieder nach oben

Für Eigennutzer wie für Investoren stellt sich nun die Frage, ob der Tiefpunkt erreicht ist oder mit weiteren Abschlägen zu rechnen ist. Einig sind sich die Experten darin, dass der Trend zumindest in Teilen wieder nach oben zeigt. „Am Münchener Stadtrand und im Umland ist das Tief bei den Preisen erreicht, in der Innenstadt ist die Preisfindung noch nicht abgeschlossen“, urteilt Torsten Bergner, Director Asset Management beim Immobilieninvestor Patrizia.

Besonders in den teuersten Lagen der Stadt ziehen die Preise noch nicht wieder an. Zuletzt mussten Interessenten im Gärtnerplatzviertel 13.450 Euro für den Quadratmeter einer Eigentumswohnung zahlen, rund um die Unversität waren es 12.800 Euro. Dass die Zukunft anders aussehen wird, zeichnet sich jedoch ab. Denn auch in den begehrten Innenstadtlagen steigt das Käuferinteresse wieder. „Wir haben jetzt einen Käufermarkt, der Schwenk in Richtung eines Verkäufermarktes ist jedoch absehbar“, sagt Felix Jahr, Gründer und Vorstandschef von McMakler. Ist dieser Punkt erreicht, dann dürften die Preise in den Innenstadtlagen schneller steigen als am Stadtrand, lautet seine Vorhersage. Die begehrten Lagen befinden sich in der Münchener Altstadt zwischen Stachus, Viktualienmarkt und dem Odeonsplatz. Wegen ihrer außergewöhnlich hohen Preise haben diese Objekte schon immer Menschen abseits des Durchschnittsverdienstes angezogen.

Noch vor einem Jahr wurden bei Neubauprojekten Quadratmeterpreise von mehr als 20.000 Euro erzielt, beobachtet McMakler-Chef Jahr. „Das war ein Niveau wie in Paris oder London, da waren viele Fantasie-Geschichten dabei“, sagt er beim Blick zurück. Geblieben ist, dass speziell im Premium- und Luxussegment ein sehr hoher Anteil der Nachfrage von ausländischen Interessenten kommt. Diese Käufergruppe ist weitgehend unabhängig von der Zinsentwicklung und bezahlt beim Kauf einen überdurchschnittlich hohen Anteil mit Eigenkapital.

Drohnenperspektive:
„Niveau wie in Paris
oder London.“



Einheimische Interessenten haben andere Vorlieben. „Ein Altbau, beispielsweise aus der Gründerzeit, hat immer eine emotionale Qualität und ist kein reines Investitionsgut“, befindet Marcus Cieleback, Research-Leiter bei Patrizia. Auch in den übrigen Lagen zeigt der Münchener Wohnungsmarkt seine Besonderheit. „In drei Viertel der Haushalte wohnen ein bis zwei Personen“, beobachtet Patrizia-Experte Bergner. Gleichzeitig steigt die Wohnfläche pro Kopf. Familienfreundlich ist diese Entwicklung tendenziell nicht. Kritische Stimmen mahnen deswegen seit Langem, dass eine Stadt auch von der Durchmischung lebe. „Wir brauchen Wohnungen für alle Einkommensklassen“, fordert Patrizias Research-Leiter Cieleback. Die hohen Preise in der Innenstadt sind der Grund, warum immer mehr Leute in die Außenbezirke jenseits des Mittleren Rings ziehen, der weite Teile der Altstadt umgibt.

Doch auch dort wird zu wenig gebaut. Die wenigen Neubauprojekte rund um die Stadt entstehen in Feldmoching, Aubing, Riem und Milbertshofen. Die Stadtteile liegen preislich teils deutlich unter dem städtischen Durchschnitt und beginnen bei Eigentumswohnungen bei 7850 Euro je Quadratmeter. Insgesamt bringt der wenige Neubau aber bei Weitem nicht den Zuwachs, den es angesichts der hohen Nachfrage bräuchte. Schließlich wächst die Stadt jährlich net-

to um rund 25.000 Menschen.

Das weit größere Angebot sind Bestandsimmobilien, die auf den Markt kommen. Bei ihnen stellt sich aus Käufersicht vor allem die Frage nach dem energetischen Zustand. Ist der zu schlecht oder lässt das Baujahr auf einen erheblichen Sanierungsaufwand schließen, verlangen Interessierte einen deutlichen Preisabschlag. Oder sie lassen gleich die Finger davon. „Wir investieren primär in Bestandsgebäude, die bis zu 30 Jahre alt sind“, sagt Patrizia-Experte Bergner. Bis zu diesem Alter lasse sich mit planbarem Aufwand die Energieeffizienz verbessern.

Perspektivisch dürfte deshalb auch in München kein Weg an standardisierten Bauobjekten für eine große Zahl von Menschen vorbeiführen, erwartet sein Kollege Bergner. Diese Entwicklung gab es bereits vor mehr als einem halben Jahrhundert, als Hochhausviertel wie Hasenberg und Neuperlach entstanden. Auch dort sind die Wohnungen inzwischen nicht mehr günstig. Im Hasenberg im Norden kostet der Quadratmeter Wohnfläche rund 8500 Euro. In Neuperlach sind es knapp 7900 Euro. Problem: Was einst dem Zeitgeist entsprach, genießt heute als Wohngegend nicht den besten Ruf. Das schreckt potenzielle Käufer ab. Patrizia-Experte Bergner fordert deshalb ein Umdenken: „Der Stigmatisierung dieser Viertel muss endlich entgegen gewirkt werden.“

Auch die Stadt versucht entgegen zu steuern, damit in München auch Menschen mit geringerem Einkommen leben können. Schon seit dem Jahr 1994 existiert das Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Vor drei Jahren wurde nachgebessert. Nun müssen bei Neubauten auf privatem Grund 60 Prozent der Einheiten im geförderten und preisgebundenen Segment stattfinden, 20 Prozent sind Mietwohnungen am freien Markt und die übrigen 20 Prozent Eigentumswohnungen. Dazu wurde die Frist für preisgebundene Wohnungen von 25 auf 40 Jahre angehoben. In der Realität ging das Vorhaben nach hinten los. „Durch die gestiegenen Anforderungen der Stadt München für die sozialverträgliche Bodennutzung ist der Bau von geförderten Objekten fast zum Erliegen gekommen“, beobachtet Wertgrund-Chef Meyer.

Deutlich erfolgreicher ist aus seiner Sicht ein anderes Münchener Wohnkonzept – und das auch für Investoren. Beim konzeptionellen Wohnungsbau behält die Stadt das Grundstück und vergibt es im Erbbaurecht an einen Projektentwickler. Die Wohnungen gehen dann zum Quadratmeterpreis von 12,80 Euro an Mieter in Mangelberufen wie Pflegekräfte oder Polizisten. „Dadurch ergeben sich im Moment für Investoren Renditen von über drei Prozent“, weiß Thomas Meyer.



Blick über Heidelberg mit Burg und Neckar: In der Studentenstadt zahlten Mieter für Neuverträge im ersten Quartal durchschnittlich 14,50 Euro pro Quadratmeter.

Heidelberg und Mannheim

Trendwende in der Metropolregion Heidelberg?

Freie Militärfelder und ehemalige Industriestandorte sind für die Region um Heidelberg und Mannheim ein Glücksfall. Allerdings verzögert sich die Fertigstellung der Quartiere.

Susanne Schier Frankfurt

Heidelberg denkt groß, und so hat die Stadt im Januar angekündigt: Für das Patrick-Henry-Village werde 2024 ein Meilenstein-Jahr. Oberbürgermeister Eckart Würzner sagt: „Wir planen ein Quartier, das Vorbildcharakter für den Städtebau im 21. Jahrhundert haben wird.“ Die über 100 Hektar große ehemalige Wohnsiedlung der US-Armee soll der 16. Stadtteil der badischen Universitätsstadt werden mit bezahlbarem Wohnraum für mehr als 10.000 Menschen und rund 5000 Arbeitsplätzen. Aktuell sei die Stadt mitten in den Ankaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) für die ersten Grundstücke, sagte

eine Sprecherin auf Handelsblatt-Nachfrage. Die Bima, die einige Flächen selbst entwickeln und etwa 550 Wohneinheiten bauen will, befindet sich zudem in der Ausschreibung für die ersten beiden Häuserzeilen.

Für die Metropolregion Rhein-Neckar sind die zahlreichen Konversionsflächen ein großes Glück. Auf dem frei gewordenen Militärgelände und den brachliegenden Industriestandorten entstehen neue Wohnviertel – etwa in der Bahnstadt und dem Mark-Twain-Village in Heidelberg sowie in Spinelli und Franklin in Mannheim. Ohne sie wäre der Wohnraum in den beiden Städten deutlich knapper. Achim Judt, Geschäftsführer der Mannheimer Stadtentwicklungsgesellschaft MWSP, zeigt sich mit der Entwicklung

der neuen Quartiere „sehr zufrieden“. In Franklin wohnen „zum Beispiel inzwischen knapp 7000 Menschen, künftig werden es schätzungsweise bis zu 10.500 Bewohner sein“. Etwa die Hälfte seien jeweils Miet- und Eigentumswohnungen.

Gleichwohl ist die veränderte Finanzierungssituation durch den Zinsanstieg seit dem Jahr 2022 nicht spurlos an der Region vorübergegangen. Eine Sprecherin der Stadt Heidelberg räumt ein: „Wir merken, dass das Bauen aufgrund des aktuellen Marktumfelds schwieriger geworden ist.“ Bereits begonnene Bauvorhaben würden fortgeführt, neue Projekte oder geplante Veräußerungen verzögerten sich aber teilweise.

Trendviertel Mannheim – Heidelberg

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile Mannheim:

1	Neckarstadt-Ost	■
2	Käfertal-Süd	■
3	Feudenheim	■
4	Oststadt	■
5	Schwetzingenstadt	■
6	Lindenhof	■
7	Neckarstadt-West	■
8	Sandhofen	■
9	Schönau-Nord	■
10	Schönau-Süd	■
11	Gartenstadt	■
12	Waldhof-West	■
13	Waldhof-Ost	■
14	Käfertal-Mitte	
15	Vogelstang	■
16	Rheinau-Mitte	■
17	Neckarau	■
18	Niederfeld	■

Stadtteile Heidelberg:

1	Bergheim	■
2	Südstadt	■
3	Pfaffengrund	■
4	Wieblingen	■
5	Handschuhsheim	
6	Ziegelhausen	■
7	Emmertgrund	
8	Rohrbach	



HEIDELBERG

Grafiken: Bernhard Ruthmann
HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

Staatlich geförderter Wohnungsbau beliebt

Größere Investoren interessieren sich Jdt zufolge momentan verstärkt für den staatlich geförderten Wohnungsbau. Dieser gilt als plan- und finanzierbar. Dennoch würden einige kleinere, regionale Investoren und kommunale Wohnungsgesellschaften kein Neubaue-

schäft mehr durchführen. Laut Michael Fabian Müller, Geschäftsführer der Immobilien GmbH der VR Bank Rhein-Neckar, gab es in der Branche eine steigende Anzahl an Insolvenzen: von Projektentwicklern, Bauunternehmen sowie von Investoren. Auch dass einige bereits in der Planung weit fortgeschrittene Neubauvorhaben schließlich nicht verwirklicht worden sind, hat den Woh-

nimmobilienmarkt hart getroffen.

In Mannheim gilt das unter anderem in Franklin. „Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurde dort das Großprojekt ‚M‘ als Teil eines prestigeträchtigen Gebäudeensembles nicht mehr realisiert. Das war ein herber Rückschlag für den beliebten und vielseitigen neuen Stadtteil“, erklärt der Immobilienexperte. Vier markante Hochhäuser in

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Mannheim				Heidelberg					
Ein-/Zweifamilienhäuser									
3	Feudenheim	Veränd.	-1,1 %	4.140 €	8	Rohrbach	Veränd.	-1,2 %	4.970 €
16	Rheinau-Mitte		-1,2 %	3.420 €	3	Pfaffengrund		-1,2 %	4.650 €
14	Käfertal-Mitte		-1,4 %	4.460 €	7	Emmertsgrund		-1,3 %	3.690 €
9	Schönau-Nord		-1,4 %	3.550 €	5	Handschuhsheim		-1,4 %	7.050 €
10	Schönau-Süd		-1,5 %	3.700 €	6	Ziegelhausen		-1,4 %	6.030 €
Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '24		↘ -0,9 %	3.350 €	Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '24		↘ -1,2 %	5.560 €
	Prognose 2024		↗ +1,6 %			Prognose 2024		↗ +1,9 %	

Eigentumswohnungen									
18	Niederfeld		+0,2 %	4.510 €	8	Rohrbach		+0,6 %	4.150 €
6	Lindenhof		+0,1 %	4.130 €	6	Ziegelhausen		-0,3 %	k. A.
4	Oststadt		+0,1 %	4.130 €	5	Handschuhsheim		-0,5 %	6.920 €
14	Käfertal-Mitte		±0,0 %	5.980 €	1	Bergheim		-0,5 %	6.190 €
15	Vogelstang		±0,0 %	4.520 €	2	Südstadt		-0,5 %	4.930 €
Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '24		↘ -0,2 %	3.610 €	Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '24		↘ -0,4 %	5.120 €
	Prognose 2024		↗ +1,7 %			Prognose 2024		↗ +2,1 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)									
17	Neckarau		+1,1 %	10,90 €	5	Handschuhsheim		+1,2 %	14,50 €
2	Käfertal-Süd		+1,1 %	12,20 €	1	Bergheim		+1,1 %	16,50 €
15	Vogelstang		+1,1 %	12,20 €	4	Wieblingen		+1,1 %	14,20 €
18	Niederfeld		+1,0 %	12,20 €	2	Südstadt		+1,0 %	14,90 €
6	Lindenhof		+0,9 %	12,50 €	8	Rohrbach		+1,0 %	14,30 €
Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '24		↗ +0,9 %	11,50 €	Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '24		↗ +1,1 %	14,50 €
	Prognose 2024		↗ +3,7 %			Prognose 2024		↗ +3,9 %	

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

HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

Buchstabenform hätten das Wort „HOME“ ergeben sollen. Müller wagt jedoch die vorsichtige Prognose, dass das Projekt doch noch gebaut werden könnte. Hoffnung schöpft er daraus, dass sich die Bauzinsen inzwischen seitwärts bewegen. Die Marktsituation und damit auch die Attraktivität für Investoren verbessere sich.

Stark rückläufig ist Judt zufolge aber das Bauträgergeschäft mit klassischen Reihenhäusern. Derzeit fänden sich kaum noch Investoren für ein solches Projekt. „Das wird sich auf die Entwicklungsgeschwindigkeit der Konversionsflächen auswirken, auch wenn wir momentan noch im Zeitplan sind“, befürchtet er. Grund dafür ist unter anderem die Insolvenz des Reihenhausebauers Traumhaus: Das Projekt „Funari“ mit zwei Bauabschnitten in Mannheim ist ins Stocken geraten. Für den ersten zu etwa

60 bis 80 Prozent fertiggestellten Bauabschnitt werden laut Insolvenzverwalter weder die Traumhaus AG noch die ebenfalls insolvente Tochter Heinrich Hildmann Baugesellschaft für energieeffizientes Bauen weitere Leistungen erbringen können.

Hinzu kommt, dass es kaum Interesse von Investoren am Projekt gibt. Die Hauskäufer und die Wohnungseigentümergeinschaft müssten nun zusehen, die Häuser in Eigenregie fertigzustellen. Hinsichtlich des Grundbesitzes für den zweiten, noch nicht begonnenen Bauabschnitt verhandelt der Insolvenzverwalter mit der Stadt Mannheim über den Rückwerb. Noch seien solche Fälle überschaubar, betont Judt von der MWSP. Mannheim sei weiterhin ein guter Standort für Immobilieninvestitionen. Auch Müller erwartet, nachdem die Talsohle für den lokalen Immobilien-

markt durchschritten ist, eine verhältnismäßig positive Zukunft. „Wir leben in der Metropolregion Rhein-Neckar in einer nach wie vor sehr wirtschafts- und strukturstarken Region mit attraktiven Arbeitgebern und großer Investitionsbereitschaft“, hebt er die regionalen Vorzüge hervor. Nicht nur die Dax-Konzerne BASF, Heidelberg Materials und SAP sind hier angesiedelt, sondern auch zahlreiche weitere Unternehmen. Hinzu kommen 22 Hochschulen und 30 international anerkannte Forschungsinstitute, heißt es im Immobilienmarktbericht 2024 der Metropolregion Rhein-Neckar.

Müller geht davon aus, dass der Markt die stärksten Preisrückgänge hinter sich gelassen hat. Das gilt vor allem für Bestandsimmobilien. Darauf deuten auch die Zahlen des Analysehauses vdp Research hin, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegen. So war zwar das Jahr 2023

noch äußerst schwierig: In Mannheim fielen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 7,3 Prozent auf durchschnittlich 3380 Euro pro Quadratmeter. Die für Eigentumswohnungen bewegten sich um sieben Prozent auf 3620 Euro abwärts.

Im selben Zeitraum zahlten Käufer von Ein- und Zweifamilienhäusern in Heidelberg im Schnitt 5630 Euro pro Quadratmeter, 2,3 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Bei Eigentumswohnungen lag das Minus bei 5,8 Prozent bei 5140 Euro pro Quadratmeter. Nun aber beginnen sich die Preise auf diesem Niveau einzupendeln. Das gilt vor allem bei Eigentumswohnungen. So sind in Mannheim die Preise hierfür im ersten Quartal 2024 laut den vdp-Research-Daten nur noch um weitere 0,2 Prozent auf 3610 Euro pro Quadratmeter gesunken. Ganz ähnlich verlief die Entwicklung in Heidelberg.

Mittelfristig geht die Postbank in ihrem „Wohnatlas“ sogar wieder von leicht steigenden Preisen aus. Demnach dürften die Preise für Eigentumswohnungen in Mannheim bis 2035 um 0,1 Prozent pro Jahr zulegen. In Heidelberg rechnen die Experten im selben Zeitraum mit einem jährlichen Preisanstieg um 0,8 Prozent. Laut Studie dürften die Höchstpreise aus der Zeit der Niedrigzinsphase wohl vorerst nicht mehr erreicht werden. Dennoch sei es in der Metropolregion nach wie vor relativ teuer, Wohneigentum zu erwerben. Der sogenannte Vervielfältiger – dieser gibt an, wie viele Jahresnettokalmmieten für eine vergleichbare Eigentumswohnung zu zahlen wären

– lag in Mannheim im Jahr 2023 bei 27,8. In Heidelberg lag er sogar bei 29,1. Bei einem Vervielfältiger ab 27,5 spricht die Postbank von einem hohen Kaufpreinsniveau im Vergleich zu den Mietkosten.

So ist laut Judt Eigentum für viele Wohnungssuchende nicht mehr finanzierbar. Deshalb verschob sich die Nachfrage in den vergangenen zwei bis drei Jahren hin zu Mietwohnungen, was sich auf deren Preise auswirkt. Laut den Daten von vdp Research stiegen die Neuvertragsmieten im Jahr 2023 in Mannheim um durchschnittlich 5,4 Prozent, in Heidelberg sogar um 5,7 Prozent. In der Studentenstadt am Neckar zahlten Mieter bei Neuverträgen im ersten Quartal 2024 durchschnittlich 14,50 Euro pro Quadratmeter. Damit ist Heidelberg im Mietpreis-Ranking der teuersten deutschen Städte des Forschungsinstituts Empirica auf Platz sechs. Davor liegen München, Berlin, Frankfurt, Freiburg und Stuttgart. In Mannheim lag der Schnitt pro Quadratmeter bei 11,50 Euro.

Für viele Menschen ist die Metropolregion als Wohnort attraktiv. Laut aktueller Bevölkerungsprognose wird vor allem Mannheim weiter wachsen – bis 2042 um voraussichtlich gut 12.000 Personen auf dann 337.853 Personen. In Heidelberg wohnen rund 162.000 Menschen, darunter viele Studenten und junge Familien. Der Bedarf an neuem Wohnraum wird in der Region hoch bleiben. In Heidelberg werden laut der letzten Wohnraumbedarfsanalyse zwischen 2022 und 2035 rund 10.800 Wohnungen gebraucht. In Mannheim werden Judt zufolge bis 2040 weitere 17.000 Woh-

nungen benötigt.

Zufrieden zeigt sich der Stadtentwickler daher damit, dass im Quartier Spinelli der Bauabschnitt nördlich des Bundesgartenschaulandes fertiggestellt ist. Um die Baukosten zu reduzieren, hatte man sich dafür entschieden, keine Tiefgaragenstellplätze direkt bei den Häusern zu bauen. Stattdessen gibt es eine Quartiersgarage. Spinelli liegt im Stadtteil Käferfeld Süd, den der vdp-Research als eines der Mannheimer Trendviertel identifiziert hat.

Gefragt sind aber nicht nur die neuen Quartiere auf den zahlreichen Konversionsflächen. In Mannheim bleiben unter anderem auch der Lindenhof mit seinen Toplagen und die zentrumsnahe Oststadt laut vdp Research beliebte Wohngegenden. Hier weise der Immobilienmarkt eine besonders hohe Wertstabilität auf, betont Müller von der VR Bank Rhein-Neckar.

Saskia Kalweit, Analystin bei vdp Research, sagt: Im Eigentumswohnungssegment sei in Heidelberg eine überdurchschnittliche Preissteigerung in den letzten drei Jahren in den Stadtteilen Bergheim, Südstadt und Wieb lingen erzielt worden. Ein weiteres Trendviertel sei Handschuhsheim im Norden. Das Leben dort hat einen nahezu dörflichen Charakter, fast ein Drittel der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Daneben sind aber auch zahlreiche Forschungseinrichtungen angesiedelt, was zu einem vielfältigen Stadtleben beiträgt.



Visualisierung des Projekts „Home“: Vier Hochhäuser hätten die Buchstaben des Wortes darstellen sollen. Die Umsetzung ist aber inzwischen fraglich.

Magdeburg

Intel lockt Immobilien-Investoren

Die geplante Investition in eine Chipfabrik bietet riesige Chancen für die Landeshauptstadt. Und stellt die Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen.



Blick auf den Magdeburger Dom:
Für die absehbar steigende Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich die Stadt gut gerüstet.

Frank Matthias Drost Magdeburg

Bisher ragte Magdeburg für Immobilieninvestitionen unter den großen deutschen Städten nicht heraus. Dabei blickt die Stadt an der Elbe auf eine lange Geschichte zurück und avancierte nach der Wende sogar zur Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts.

Mit dem geplanten Bau der 30 Milliarden Euro teuren Intel-Chipfabrik rückt die ostdeutsche Metropole nun in den Fokus der Öffentlichkeit. Sie hat die einmalige Chance, sich neu zu erfinden, ist Oberbürgermeisterin Simone Borris (parteilos) überzeugt. „Mit dem Ansiedlungsvorhaben von Intel erhält Magdeburg nicht nur internationale Beachtung, sondern auch die Möglichkeit, sich als Wirtschaftsstandort und Lebensraum

weiterzuentwickeln“, sagte sie dem Handelsblatt.

Es herrscht Aufbruchstimmung in Magdeburg – und das färbt auch auf den Wohnungsmarkt ab. Zwar gaben 2023 die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen wie überall in Deutschland nach: „Die schwindende Kaufkraft hat sich bemerkbar gemacht, und höhere Zinsen haben dazu geführt, dass Menschen Abstriche bei ihren Immobilienwünschen machen müssen“, sagt der Magdeburger Immobilienmakler Robert Vesely, in Personalunion Vizepräsident des Immobilienverbands IVD.

Doch fiel das Minus deutlich geringer aus als anderswo, zeigt die aktuelle, exklusiv für das Handelsblatt erstellte Auswertung des Berliner Analysehauses vdp Research. Mit Preisrückgängen von gerade einmal knapp einem Prozent bei Ein-

familienhäusern und gut drei Prozent bei Eigentumswohnungen hielten sich die Immobilienpreise in Magdeburg 2023 deutlich stabiler als in allen anderen Trendviertel-Städten. Für das laufende Jahr erwarten die vdp-Analystinnen und -Researcher bereits moderate Preisanstiege.

Denn die wirtschaftlichen Aussichten sind gut: Die Landesregierung geht davon aus, dass allein durch Intel mindestens 3000 neue Arbeitsplätze in Magdeburg geschaffen werden. Auch ist absehbar, dass sich zahlreiche Zulieferer in der Nähe Intels ansiedeln werden – die Rede ist von rund 7000 neuen Arbeitsplätzen. Zudem müssen Tausende Bauarbeiter temporär untergebracht werden.

Für die absehbar steigende Nachfrage nach Wohnraum sieht auch Makler Vesely die Stadt gut gerüstet. Das liege bei-

Trendviertel Magdeburg

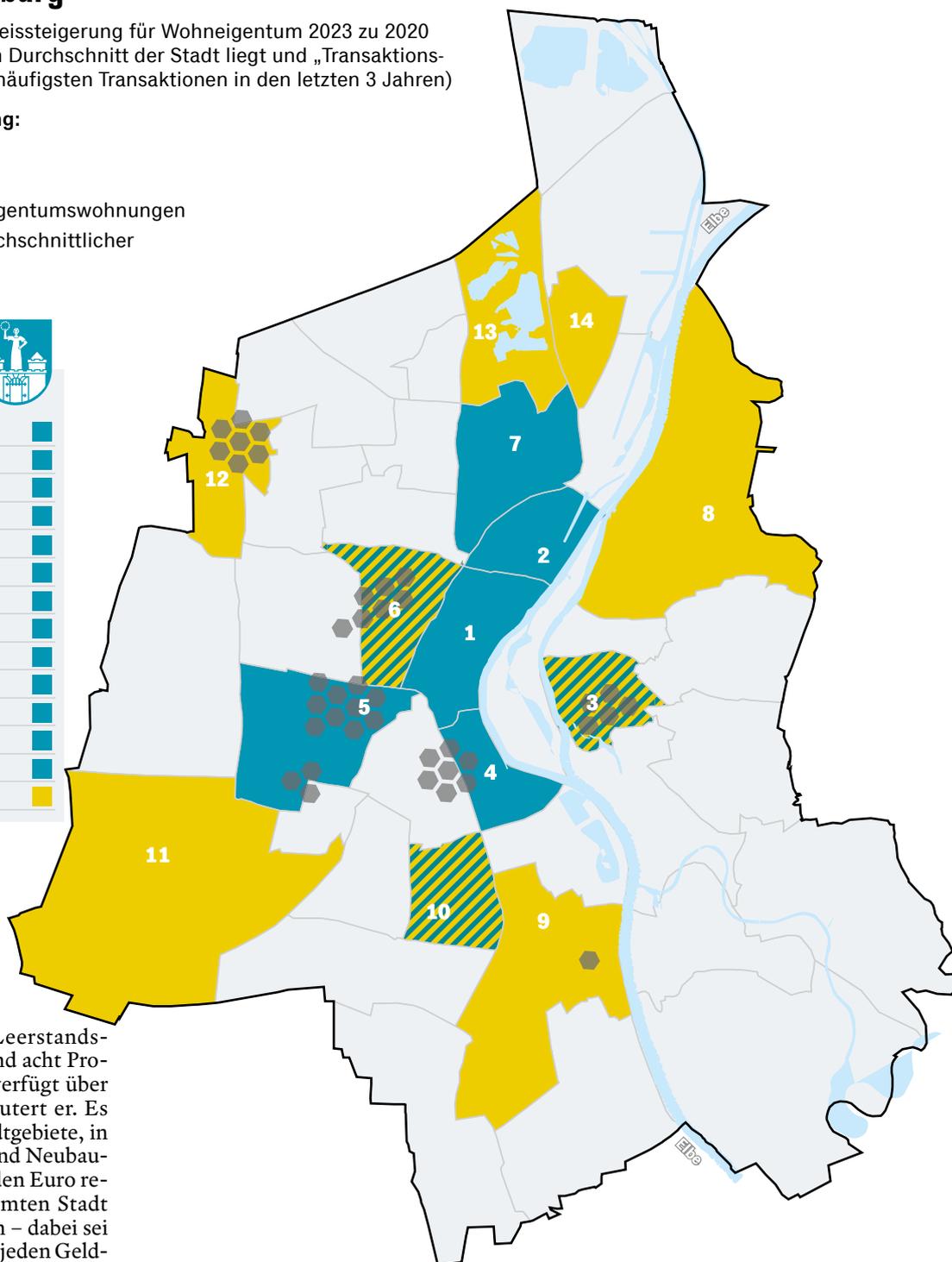
Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

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

Stadtteile:

- | | |
|-------------------|---------------------------------------|
| 1 Altstadt | ■ |
| 2 Alte Neustadt | ■ |
| 3 Cracau | ■ |
| 4 Buckau | ■ |
| 5 Sudenburg | ■ |
| 6 Stadtfeld Ost | ■ |
| 7 Neue Neustadt | ■ |
| 8 Herrenkrug | ■ |
| 9 Salbke | ■ |
| 10 Hopfengarten | ■ |
| 11 Ottensleben | ■ |
| 12 Alt Olvenstedt | ■ |
| 13 Neustädter See | ■ |
| 14 Rothensee | ■ |



Grafiken: Bernhard Ruthmann
HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

spielsweise an der hohen Leerstandsquote, die zwischen sechs und acht Prozent pendelt. „Magdeburg verfügt über genügend Wohnraum“, erläutert er. Es gebe allein im Südosten Stadtgebiete, in denen aktuell Sanierungs- und Neubauprojekte für rund 1,5 Milliarden Euro realisiert würden. In der gesamten Stadt entstehe weiterer Wohnraum – dabei sei positiv anzumerken, dass für jeden Geldbeutel ein Angebot vorhanden sei. Schwer tun sich Wohnungen am oberen Ende des Marktes, berichtet Horst Borowski von Borowski Immobilien. Wenn Preise bis zu 5000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen würden, sei das utopisch. Bei einem Quadratmeterpreis für Bestandswohnungen von 3000 Euro gebe es hingegen durchaus Interessenten.

Überdurchschnittliche Preissteigerungen hingegen erzielten in den vergangenen drei Jahren Eigentumswohnungen in der Altstadt und in der Neustadt,

berichtet Andreas Kunert, Leiter Immobilienmarktforschung von vdp Research. Eine ähnliche Entwicklung gab es in den Cityrandbereichen Sudenburg, Buckau und Stadtfeld-Ost, erläutert Kunert.

Auch auf dem Markt für gebrauchte Eigenheime ist einiges in Bewegung. Verkäufer seien realistischer geworden: So stehe ein Einfamilienhaus, das mit 355.000 Euro bewertet wurde, jetzt für 285.000 Euro zum Verkauf. Ein anderes Objekt, für das der Eigentümer mit

400.000 Euro kalkuliert hatte, wurde schließlich für 330.000 Euro verkauft. Ein höheres Preiswachstum bei Eigenheimen attestiert Kunert von vdp Research peripheren Stadtteilen wie Neustädter See, Olvenstedt, Ottersleben, Salbke, Rothensee sowie Cracau und Herrenkrug.

Im Gegensatz zu den Immobilienpreisen gab es bei den Mieten keine Entspannung. Für neu gebaute Wohnungen stiegen die Angebotsmieten 2023 von 9,63

Euro pro Quadratmeter auf 9,95 Euro. Über alle Wohnungen hinweg kletterten die Mieten nach den Daten des Immobiliendienstleisters Aengevelt von 6,62 Euro auf 6,94 Euro pro Quadratmeter.

Entwarnung ist nicht in Sicht. Stark rückläufige Baugenehmigungen und Fertigstellungen erwartet Aengevelt nach 2023 auch im laufenden Jahr. „Die Rückstellung und die Verschiebung von Neubauprojekten werden sich 2024/2025 negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken“, heißt es im aktuellen „Aengevelt City Report Magdeburg“. Die Immobilienexperten erwarten eine steigende Nachfrage nach qualitativ höherwertigem, energetisch gut saniertem Wohnraum. Das Maklerhaus plädiert daher für eine „Modernisierungsoffensive“.

Doch die werde nicht ausreichen: Der Neubau müsse vorangetrieben werden. „Die Errichtung der Intel-Chipfabrik und die zahlreichen Zulieferer werden zu Nachfrageschüben in allen Segmenten des Magdeburger Immobilienmarkts führen“, sagt Annett Lorenz-Kürbis, Niederlassungsleiterin von Aengevelt in Magdeburg.

Dessen ist man sich offenbar auch bei Intel bewusst. „Bereits im Ansiedlungsprozess wurden wir von Intel gefragt, wie es mit Wohnbauprojekten steht“, berichtet Sandra Yvonne Stieger im Gespräch mit dem Handelsblatt. „Nach aktuellem Stand müssen wir uns keine Sorgen machen“, sagt Magdeburgs Wirtschaftsbeigeordnete.

Der Stadt kommt nach Stiegers Einschätzung zugute, dass bereits vor Intels Entscheidung Projektentwickler auf den Standort aufmerksam wurden. Insbesondere geht es um Vorhaben, durch die alte Industriebrachen umgewidmet werden sollen. Beispielsweise das 25 Hektar große Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks (RAW) im Südosten Magdeburgs. Hier soll nach Vorstellungen des türkischen Investors Altas Holding für 700 Millionen Euro ein neues Quartier mit 2000 Wohnungen entstehen.

Nicht minder ehrgeizig sind die Pläne für das brachliegende Gelände des ehemaligen Chemiewerks Fahlberg-List im Süden der Stadt. Hier will unter anderem die Eterra-Gruppe ein neues Wohnquartier namens „Elbhafen Magdeburg“ mit Geschäften und öffentlichen Einrichtungen sowie rund 3000 Wohnungen schaffen. Eine herausfordernde Aufgabe, da der Boden ähnlich wie das RAW-Gelände teilweise durch Altlasten kontaminiert ist.

Wirtschaftsbeigeordnete Stieger ist überzeugt, dass die Stadt dank der Intel-Ansiedlung wachsen und gleichzeitig jünger wird. Auch die Kaufkraft werde

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
12 Alt Olvenstedt	-0,3 %	2.140 €
10 Hopfengarten	-1,0 %	2.030 €
6 Stadtfeld Ost	-1,1 %	2.500 €
8 Herrenkrug	-1,1 %	2.340 €
13 Neustädter See	-1,1 %	1.950 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -1,1 %	2.110 €
	Prognose für 2024 ↗ +0,1 %	

Eigentumswohnungen		
1 Altstadt	-0,7 %	2.330 €
10 Hopfengarten	-0,7 %	1.960 €
2 Alte Neustadt	-0,7 %	1.810 €
6 Stadtfeld Ost	-0,8 %	2.170 €
4 Buckau	-0,8 %	2.120 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -0,7 %	1.780 €
	Prognose für 2024 → +0,7 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
2 Alte Neustadt	+0,8 %	6,80 €
1 Altstadt	+0,7 %	7,10 €
4 Buckau	+0,7 %	7,10 €
10 Hopfengarten	+0,7 %	6,70 €
6 Stadtfeld Ost	+0,6 %	6,90 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↗ +0,7 %	6,60 €
	Prognose für 2024 ↗ +2,7 %	

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

steigen. Das wäre eine Trendwende. Denn seit der Wiedervereinigung hat Magdeburg maßgeblich durch Abwanderung 50.000 Einwohner verloren. Aktuell leben rund 240.000 Menschen in der Stadt.

Stieger hält einen Anstieg von 40.000 Einwohnern in den nächsten 30 Jahren maßgeblich durch den Zuzug von Mitarbeitern und ihren Familien hält die Wirtschaftsexpertin durchaus für möglich. Bei ihrer Schätzung orientiert sie sich an Entwicklungen des irischen Standorts von Intel, in Leixlip westlich von Dublin.

Volkswirtschaftsprofessor Volker Wiedemer von der Hochschule Magdeburg-Stendal ist skeptischer. Er hält es für keineswegs ausgemacht, dass die Bevölkerung Magdeburgs in dem Maße wachse, wie Jobs entstünden. Es könnte sich ein sogenannter Tesla-Effekt einstellen – die Hälfte der Arbeitnehmer bei Tesla im brandenburgischen Grünheide

sind von regionalen Unternehmen zu dem E-Auto-Hersteller gewechselt. „Jobs bei Intel kommen für Pendler infrage, die innerhalb einer Stunde bei ihrer Arbeit sein können“, sagt Wiedemer. Er geht davon aus, dass anliegende ländliche Regionen von der wirtschaftlichen Dynamik Intels profitieren werden. Auch sieht der Professor Chancen, dass sich die ländlichen Regionen als Wohn- und Naherholungsgebiet profilieren. Bevor das rund 400 Hektar große Intel-Areal am Eulenberg, nahe dem Autobahnkreuz Magdeburg-Sudenburg an der A14, bebaut werden kann, muss zunächst der fruchtbare Bördeboden abgetragen werden. Die Bauarbeiten müssen laut Stieger gleich nach dem Bodenabtrag beginnen, weil sich andernfalls Komplikationen mit dem Unterboden einstellen können. Noch in diesem Jahr wird mit dem Start gerechnet. Die Zukunft hat in Magdeburg begonnen.

Bayreuth

Promiauftrieb in der Gartenstadt

Wagner-Festspiele, 13.000 Studierende und ein Branchenschwerpunkt im medizinischen Sektor: Bayreuth boomt. In der Folge sind die Mieten spürbar gestiegen.



Festspielhaus in Bayreuth:
In der Gartenstadt leben vor allem die Besserverdiener.

Christian Schnell München

Der Bayreuther Wohnungsmarkt wirkt für Außenstehende wie der Idealfall sozialverträglichen Wohnens. Die Gewog Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth – so der offizielle Name – gehören rund 3900 Wohnungen. Jeder achte Bayreuther wohnt in einer davon. Und dazu zum Preis von durchschnittlich fünf Euro je Quadratmeter.

Was nach dem Zweiten Weltkrieg als Projekt für die sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung begann, gilt heute bundesweit als Vorbild. In Bayreuth selbst betrachten sie diese Errungen-

schaft auch von der anderen Seite. „Ohne die 3900 Wohnungen der Gewog hätten wir ein sehr großes Problem“, führt Frank Hofmann von der Immobilienkanzlei Hofmann zurück in die Realität. Für ihn sind die städtischen Wohnungen eine wesentliche Säule, die den angespannten Wohnungsmarkt entlastet.

Denn auch in Bayreuth ist die Nachfrage größer als das Angebot. Auch wenn neben der Gewog noch die Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsgenossenschaft rund 2500 Einheiten und der Bauverein etwa 2000 Wohnungen verwalten, die günstiges Wohnen ermöglichen. Denn Bayreuth wächst. Rund 75.000 Einwohner leben inzwischen in der oberfränkischen Stadt, darunter sind rund 13.000 Studierende. Seit 1975 ist

man Universitätsstadt, was sich nicht nur im Stadtbild, sondern auch an den zahlreichen WGs nahe dem Ausgehviertel in der Altstadt und in der Nähe des Campus im Stadtteil Birken zeigt. „Es gibt Vermieter, die sich ganz klar für WGs entschieden haben“, beobachtet Hofmann. Neben der Universität ragt das Klinikum als größter Arbeitgeber mit rund 3500 Beschäftigten heraus. Entsprechend hoch ist der Bevölkerungsanteil derer, die im medizinischen Sektor arbeiten. Zumal Medi, einer der weltweit führenden Hersteller von orthopädischen Medizinprodukten und Hilfsmitteln, seinen Stammsitz in der Stadt hat.

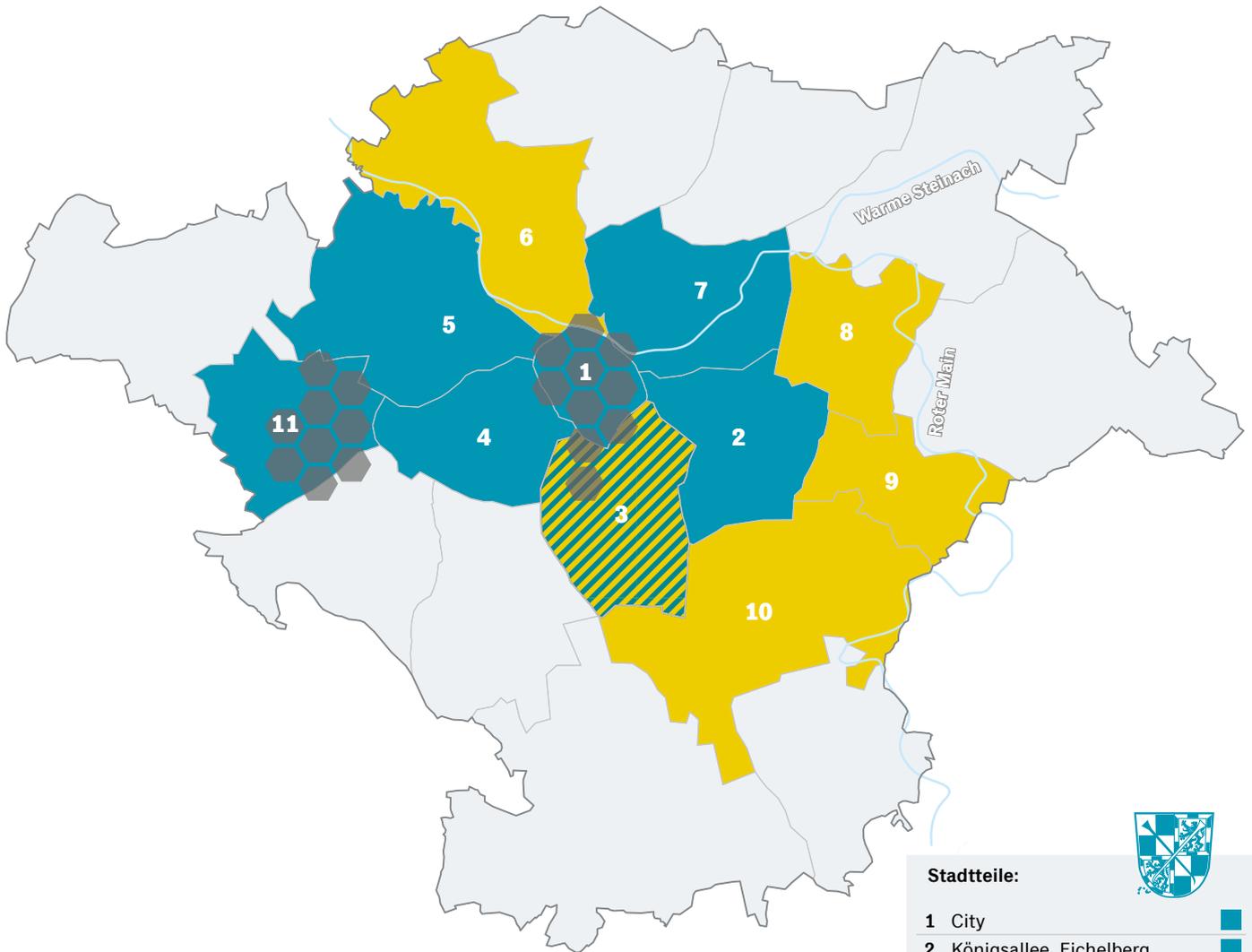
Für Wohnungssuchende hat sich die wirtschaftlich prosperierende Lage in den vergangenen Jahren zu einer Heraus-

Trendviertel Bayreuth

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreiahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung
- Transaktions-Hotspots



Stadtteile:		
1	City	■
2	Königsallee, Eichelberg	■
3	Birken, Quellhöfe	
4	Altstadt	■
5	Roter Hügel, Herzoghöhe, Kreuz	■
6	Gartenstadt, Wendelhöfen	■
7	Hammerstatt St. Georgen	■
8	St. Johannis	■
9	Aichig	■
10	Oberkonnersreuth	■
11	Meyernberg	■

Grafiken: Bernhard Ruthmann
 HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

forderung entwickelt. Überall in der Stadt sind die Mieten spürbar gestiegen. Wer keine Gewog-Wohnung ergattert, der muss am freien Markt mit mehr als dem Doppelten an Miete rechnen. 2023 stiegen die Neuvertragsmieten im Schnitt um mehr als vier Prozent, mit einem weiteren Plus von 0,8 Prozent setzte sich der Aufwärtstrend in den ersten drei Monaten dieses Jahres fort.

In absoluten Zahlen bedeutet diese Entwicklung durchschnittliche Mieten von 10,90 Euro je Quadratmeter. Das zeigen Berechnungen von vdp Research, die das Analysehaus der Pfandbriefbanken exklusiv für das Handelsblatt vorgenommen hat. Dazu wurden die Daten von realen Verträgen herangezogen. Der Trend zu steigenden Mieten dürfte in Bayreuth anhalten. Ähnlich wie in vielen anderen deutschen Städten gibt es in der oberfränkischen Stadt so gut wie keinen Neubau. Grund sind die hohen Kosten. Bauträger oder Investoren müssten mindestens 6000 Euro je Quadratmeter zahlen, was vor allem an den hohen Grundstückspreisen und den Vorgaben zur energetischen Ausstattung liegt. „Das gibt der Markt nicht her“, weiß Dieter Bialas, Makler bei Winkler & Brendel.

Angesichts der steigenden Mieten ist das Interesse am Immobilienkauf bei vielen Bayreuthern zuletzt wieder gestiegen. Dazu locken inzwischen deutlich gesunkene Preise. „Im Vergleich zu 2022 gingen die Verkaufspreise um zehn bis 15 Prozent nach unten“, sagt Mark Beyer, Geschäftsstellenleiter beim Maklerhaus Von Poll in Bayreuth. Inzwischen geht er aber davon aus, dass der Tiefpunkt erreicht ist.

Höchstpreise am grünen Hügel

Besonders angesagt sind in Bayreuth zwei Stadtteile. Die Gartenstadt direkt neben dem berühmten Festspielhaus im Norden der Stadt sowie der Stadtteil Birken südlich der City fußläufig zur Universität. Entsprechend liegen die Kaufpreise dort auch deutlich über dem Bayreuther Durchschnitt, der bei Ein- und Zweifamilienhäusern zuletzt bei 3270 Euro je Quadratmeter Wohnfläche lag. Im Stadtteil Birken waren es dagegen 3620 Euro, in der Gartenstadt sogar 4080 Euro.

In der Gartenstadt nahe dem berühmten grünen Hügel tummeln sich überwiegend die Besserverdienenden der Stadt. Wenn Ende Juli die weltberühmten Wagner-Festspiele beginnen, lässt sich so der Promiauftrieb quasi von zu Hause aus verfolgen. „Am grünen Hügel werden weiter Höchstpreise erzielt“, sagt Von-Poll-Makler Beyer. Das homogene Gesamtbild des Viertels mit großzügigen Häusern und Grundstücken verdeutlicht,

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
10 Oberkonnersreuth	-0,3 %	3.110 €
8 St. Johannis	-0,5 %	2.980 €
9 Aichig	-0,6 %	3.370 €
6 Gartenstadt, Wendelhöfen	-0,7 %	4.080 €
3 Birken, Quellhöfe	-0,7 %	3.620 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	3.270 €
	Prognose für 2024	+0,3 %

Eigentumswohnungen		
2 Königsallee, Eichelberg	+0,5 %	2.900 €
5 Roter Hügel, Herzoghöhe ¹	-0,1 %	3.250 €
4 Altstadt	-0,2 %	3.080 €
11 Meyernberg	-0,3 %	3.090 €
3 Birken, Quellhöfe	-0,4 %	4.100 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	3.410 €
	Prognose für 2024	+0,1 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
11 Meyernberg	+0,8 %	10,60 €
4 Altstadt	+0,7 %	10,90 €
3 Birken, Quellhöfe	+0,6 %	11,00 €
1 City	+0,6 %	11,00 €
2 Königsallee, Eichelberg	+0,5 %	11,00 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	10,90 €
	Prognose für 2024	+2,7 %

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

warum das Kaufinteresse dort seit jeher groß ist. Das gilt ebenso für den Stadtteil Birken nahe der Uni, der unter den Bayreuthern als Viertel der Professoren gilt. Zum Verkauf stehende Eigentumswohnungen sind vor allem bei akademischem Publikum gefragt.

Das hat zuletzt zu spürbar höheren Preisen geführt als bei nebenan stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. 4100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei Wohnungen stehen in Birken 3620 Euro bei Häusern gegenüber. Grund dafür ist eine Besonderheit am Bayreuther Markt. Mit Gründung der Uni wurde in der Stadt eine Vielzahl von Appartements gebaut, die neben großen WG-Wohnungen und Wohnheimen den überwiegenden Teil der studentischen Unterkünfte stellen.

„Gerade die Nachfrage nach Appartements war zuletzt überraschend hoch“, registriert Makler Bialas. Weil Leerstand

trotz der traditionell hohen studentischen Fluktuation in diesen Kleinwohnungen kein Thema ist, legen immer mehr Bayreuther einen Teil ihres Geldes dort an.

Die Preise für Eigentumswohnungen in Birken werden nur noch in der nördlich angrenzenden City übertroffen. Mehr als 4500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche wurden hier zuletzt überwiesen. Und es geht sogar noch deutlich teurer. „In der Innenstadt haben zuletzt sehr gut ausgestattete Neubauprojekte Interesse gefunden, dort wurden bis zu 6500 Euro für den Quadratmeter gezahlt“, berichtet Beyer. Deutlich günstiger als in der City wird es in der westlich angrenzenden Altstadt. Kaufpreise von knapp über 3000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind dort die Regel. Das Wohnen im oft aufwendig renovierten historischen Bestand der Stadt mag für

manche Interessenten reizvoll sein, der geringe Parkraum und der Trubel des dortigen Ausgehviertels lässt dagegen etliche zögern. Für die nähere Zukunft rechnet Frank Hofmann von der gleichnamigen Immobilienkanzlei mit stagnierenden Preisen bei Bayreuther Bestandsimmobilien. Verändert hätten sich allerdings die Rahmenbedingungen am Markt: „Die Nachfrage ist nach wie vor groß, im Vergleich zur Immobilienhochphase von vor 2022 hat das Angebot aber zugenommen.“

Dabei liegt der Vermarktungszeitraum, der Zeitraum vom ersten Angebot bis zur Vertragsunterschrift, mit drei bis

vier Monaten wieder im Normalbereich. Im vergangenen Jahr dauerte es sehr viel länger, einen Käufer zu finden. Im Herbst war der Markt zeitweise komplett zum Stillstand gekommen.

Zudem haben sich mit den gestiegenen energetischen Anforderungen auch die Präferenzen der Käufer geändert. „Neue Häuser, die vor fünf bis zehn Jahren gebaut wurden, lassen sich weiterhin sehr gut verkaufen“, so Von-Poll-Geschäftsstellenleiter Beyer.

Umgekehrt wird es sehr viel schwieriger mit dem Verkauf, wenn eine ältere Bestandsimmobilie mit großem Renovierungsstau an den Markt kommt. Stark

sanierungsbedürftige Häuser sind nach Ansicht von Frank Hofmann deshalb auch in Zukunft die Verlierer. „Energetische Sanierungen sind teuer, die Förderungssituation ist schlecht, Handwerker sind schwer zu bekommen.“

Bleibt am Ende die Frage, ob es für Kaufinteressenten bei solchen Vorgaben nicht besser wäre, gleich ein neues Haus zu bauen. Ein entscheidendes Kriterium dafür ist der Preis für den Quadratmeter Bauland. In Bayreuth lag die Spanne hier zuletzt zwischen 350 und 520 Euro, so Makler Bialas. In Mistelgau, einem Ort keine zehn Kilometer von Bayreuth entfernt, sind es lediglich 140 bis 160 Euro.



Neues Schloss:
Die Nachfrage an Immobilien ist größer als das Angebot.

Essen

Preisrutsch macht die Ruhr-Metropole spannend

Die kaufkraftstarke Ruhrgebietsstadt ist eine Besonderheit. Häuser und Wohnungen sind wieder erschwinglicher geworden. Auch wenn sich im Krupp-Gürtel wenig bewegt.



Leonidas Exuzidis Essen

Das Projekt hat einen selbstbewussten Namen erhalten: „Essen 51“ soll die bisherigen 50 Stadtteile der Stadt ergänzen und ein riesiges Industrieareal in ein lebendiges Viertel verwandeln. 1750 Wohnungen möchte die Thelen-Gruppe auf der 52 Hektar großen Brachfläche bauen. Sogar eine eigene Straßenbahnlinie entsteht, die „Essen 51“ mit dem Hauptbahnhof verbindet.

So ist zumindest der Plan. Doch tatsächlich hat sich nach dem ersten Spatenstich vor sechs Jahren im nördlichen Krupp-Gürtel wenig getan. Viele zentra-

le Fragen rund um das Projekt sind noch ungeklärt. Doch 2025 könnten die Bauarbeiten endlich starten, es soll vorwärtsgen mit „Essen 51“ – und auch mit dem gesamten städtischen Immobilienmarkt.

Jahrelang sind die Preise in der Ruhrgebietsstadt gestiegen. Der jüngste Preisrutsch macht den Markt für kaufwillige Privatpersonen und Immobilieninvestoren erst recht interessant. Denn Essen hat beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Trendwende, während Wohnraum vergleichsweise erschwinglich ist.

Die Zahlen, die das Analysehaus vdp Research exklusiv für das Handelsblatt ausgewertet hat, zeigen, dass die Zins-

wende auch den Immobilienmarkt in Essen kräftig durcheinandergewirbelt hat. Um 5,8 Prozent haben sich Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr verbilligt. Der Quadratmeterpreis liegt im städtischen Schnitt aktuell bei 2680 Euro.

Noch drastischer fällt das Minus bei Eigentumswohnungen aus: fast acht Prozent. In diesem Segment kostet der Quadratmeter durchschnittlich 2370 Euro. Zum Vergleich: Das südlich von Essen gelegene und bestens angebundene Düsseldorf kommt im Schnitt auf 4350 Euro (Häuser) und 4900 Euro (Wohnungen). Besserung ist in Sicht, sagen Marktexperten wie Frank Poll, der

Trendviertel Essen

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

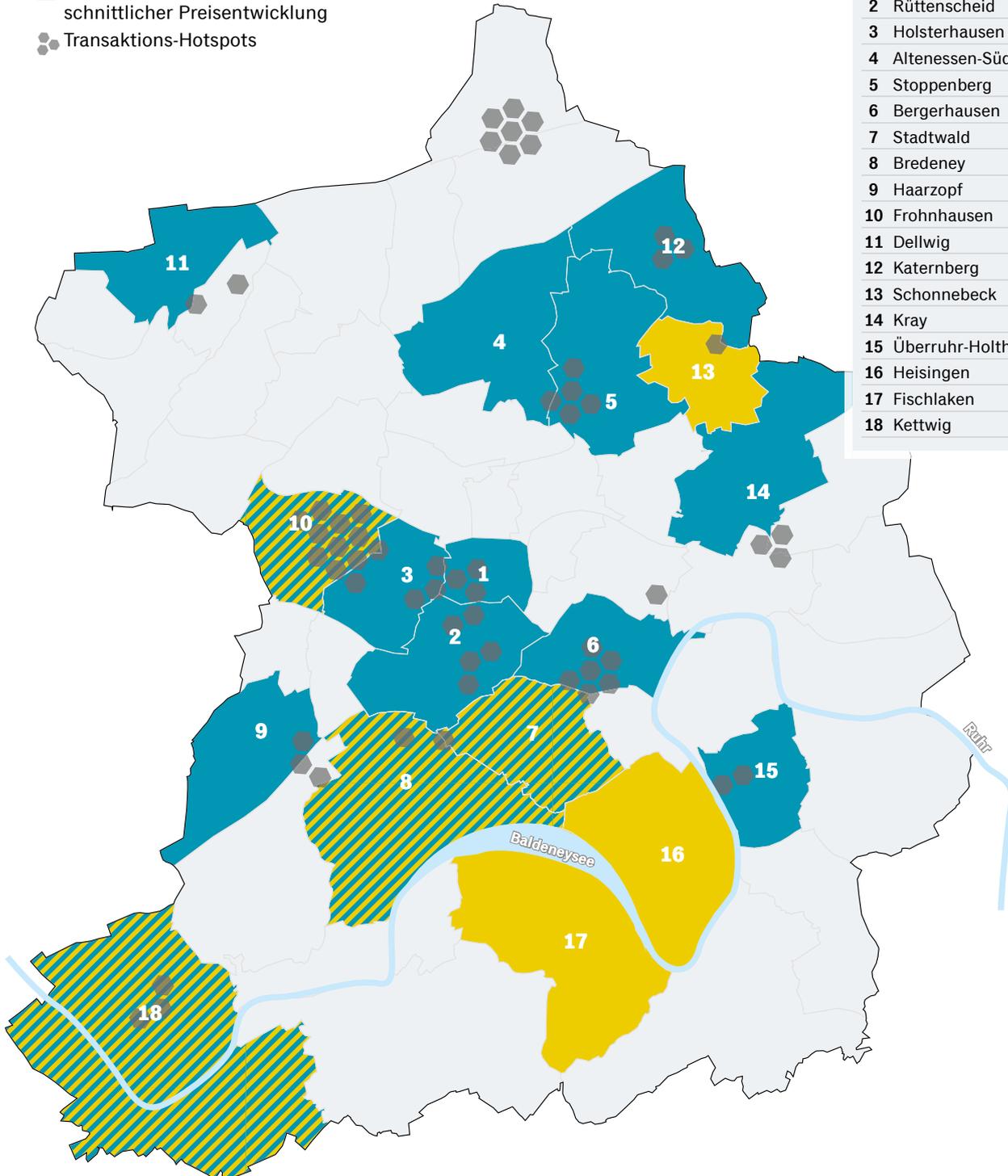
Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Stadtteile:

1	Südviertel	■
2	Rüttenscheid	■
3	Holsterhausen	■
4	Altenessen-Süd	■
5	Stoppenberg	■
6	Bergerhausen	■
7	Stadtwald	
8	Bredeney	
9	Haarzopf	■
10	Frohnhausen	
11	Dellwig	■
12	Katernberg	■
13	Schonnebeck	■
14	Kray	■
15	Überruhr-Holthausen	■
16	Heisingen	■
17	Fischlaken	■
18	Kettwig	



HANDELSBLATT • Grafiken: Bernhard Ruthmann • Quelle: vdpResearch

Geschäftsstelleninhaber für Essen beim Maklerhaus Von Poll Immobilien: „Wir sind in einer stabilen Seitwärtsbewegung mit leichter Tendenz nach oben.“ Die viel zitierte Talsohle sei durchschritten. Auch die vdp-Zahlen machen Hoffnung: Für 2024 erwarten die Analysten ein Plus von jeweils 0,9 (Wohnhäuser) beziehungsweise 1,9 Prozent (Wohnungen).

Die Chancen stehen gut, dass sich ein Immobilienkauf lohnt. So hat etwa das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einem Vergleich zu strukturell ähnlichen Metropolregionen festgestellt, dass das Ruhrgebiet mittel- bis langfristig gute Voraussetzungen für besonders hohe Wertsteigerungen von Immobilien bietet. Warum? Die Forscher verweisen etwa auf das dichte und enge Netz an Hochschulen oder die Ausrichtung auf Zukunftsthemen wie Cybersecurity und Digital Health.

Der größte Ballungsraum des Landes

ist zweifellos ein besonderer. Die Region hat nicht den besten Ruf, beim Vergleich sozioökonomischer Daten fallen die Ruhrgebietsstädte in Rankings weit bis sehr weit zurück. Pauschalurteile werden der vielfältigen Gegend allerdings nicht gerecht – ohnehin liegt Schönheit bekanntermaßen im Auge des Betrachters. Fakt ist: Das Revier überzeugt beim Wohnraum durch sein Preis-Leistungs-Verhältnis. Was für einige Ruhrgebietsstädte typisch ist, zeigt sich auch in Essen: etwa ein starkes Nord-Süd-Gefälle und die vielerorts alte Bausubstanz. Doch wer genauer hinsieht, merkt schnell, dass Essen anders ist als viele seiner Nachbarn. Der wesentliche Unterschied ist die hohe Kaufkraft. Traditionell ist Essen sehr industriestark – und mittlerweile auch ein zentraler Standort für Dienstleister.

Mit Eon, RWE und Brenntag sitzen hier gleich drei Dax-Konzerne, aus dem

MDax außerdem Thyssen-Krupp, Hochtief und Evonik. Dazu kommen Unternehmen wie Aldi Nord, Deichmann und die Schenker AG. Besonders ist auch die Nähe zum wirtschaftsstarken Düsseldorf.

„Leuchtturm des Ruhrgebiets“

IW-Studienautor Hanno Kempermann sagt: „Essen ist der Leuchtturm des Ruhrgebiets.“ Die Stadt sei eine der attraktivsten und wirtschaftsstärksten im Ruhrgebiet, betont er. „Hier hat man eine sehr hohe Sicherheit, dass sich ein Investment lohnt.“ Produktivität und Gründungsaktivität seien gut ausgeprägt – zwei wesentliche Faktoren für die Entwicklung von Immobilienmärkten.

Die vergleichsweise hohe Kaufkraft und die vielversprechende Renditeaussicht locken Investoren an. Etwa die Deutsche Zinshaus Gesellschaft mbH, Wohnbestandhalter mit einem Gesamtbestand von etwa 6000 Einheiten. Sie investiert seit 2012 in Essen. Die Stadt sei divers und heterogen und damit „Marktführer im Ruhrgebiet“, sagt der Geschäftsführende Gesellschafter Moritz Kraneis. Während das Unternehmen anderorts auf Mieter und Käufer aus anderen Städten ziele, verfolge es in Essen ein anderes Konzept: „Die Stadt bietet derart vielfältige Wohnmöglichkeiten, dass viele Essener weiter in Essen wohnen wollen.“, sagt er. „Das gilt besonders für Gutverdienende.“

Ein weiterer Vorteil des Ruhrgebiets ist seine Infrastruktur: Die Stadt ist gut angebunden: Vier Autobahnen erschließen das Stadtgebiet, dazu kommt eine Nord-Süd-Verbindung in Form der B224, eine der meistbefahrenen innerstädtischen Bundesstraßen. Auf der Schiene ist Essen ein wichtiger Knotenpunkt für Verbindungen ins Rhein- sowie ins Münsterland. Im direkten Umkreis befinden sich mehrere internationale Flughäfen.

Wer durch die Trendviertel der nördlichen Stadtbezirke fährt, später die Ruhrgebietsautobahn A40 von Osten nach Westen nutzt oder sich über die A52 Düsseldorf nähert und die gefragten Gegenden im Süden begutachtet, der bekommt ein gutes Bild davon, was Essen auszeichnet.

Die A40 verläuft mitten durch das Stadtgebiet, Autobahnausfahrt und Bahnhofseingang trennen nur wenige Meter. Sie teilt die Stadt in den eher struktur- und kaufkraftschwachen Norden und den bürgerlichen, eher wohlhabenden Süden teilt. „Die Frage, ob ein Objekt im Norden oder Süden steht, hat hohen Einfluss“, sagt Makler Frank Kups. „Insgesamt ist der Norden durch

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
18 Kettwig	-0,4 %	3.960 €
17 Fischlaken	-0,4 %	3.720 €
13 Schonnebeck	-0,4 %	2.520 €
16 Heisingen	-0,5 %	4.110 €
7 Stadtwald	-0,5 %	3.710 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,5 %
	Prognose für 2024	↗ +0,9 %

Eigentumswohnungen

18 Kettwig	-0,5 %	3.100 €
8 Bredeneby	-0,6 %	3.320 €
15 Überruhr-Holthausen	-0,6 %	2.170 €
11 Dellwig	-0,6 %	1.910 €
2 Rüttenscheid	-0,7 %	2.790 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↘ -0,8 %
	Prognose für 2024	↗ +1,9 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

11 Dellwig	+0,8 %	8,20 €
7 Stadtwald	+0,7 %	10,40 €
2 Rüttenscheid	+0,7 %	10,10 €
3 Holsterhausen	+0,7 %	9,30 €
1 Südviertel	+0,7 %	9,00 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24	↗ +0,7 %
	Prognose für 2024	↗ +4,4 %

HANDELSBLATT

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

Quelle: vdpResearch

Trendviertel

Kettwig: Ganz im Süden an der Ruhr gelegen.



weniger attraktive Wohngegenden geprägt. Selbst absolute Top-Immobilien werden teils mit hohen Preisabschlägen verkauft.“ Auch viele Investoren meiden bewusst die nördlichen Stadtteile.

So sind nördlich der A40 die Spuren der industriellen Vergangenheit noch viel stärker sichtbar. In den diesjährigen Trendvierteln Krays, Katernberg und Stoppenberg etwa – hier steht auch die Zeche Zollverein, Unesco-Welterbe und heute Kulturstätte – sind ganze Straßenzüge noch immer durch den Bergbau geprägt. Wohnungen kosten hier aktuell etwa 1900 Euro pro Quadratmeter.

Grundsätzlich gilt die Regel: Je südlicher es geht, desto höher das Preisniveau. In Essens beliebtestem Szeneviertel Rütenscheid – jung, dynamisch, südlich der A40 – liegt der Quadratmeterpreis für Wohnungen zum Kauf bei 2800 Euro, die Miete bei zehn Euro. Pulsierende Ader des Viertels ist die Rütenscheider Straße, die sogenannte „Rü“. In südlicher Richtung führt sie ins Trendviertel Bredene, das teuerste Quartier der Stadt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser fallen im Schnitt 4500 Euro pro Quadratmeter an. Ähnlich nobel wie Bredene gilt das Trendviertel Kettwig, Essens südlichster Stadtteil, direkt an der Ruhr gelegen. Auch in diesen beiden Vierteln liegt die Miete über der Zehn-Euro-Marke.

Beim vermeintlich 51. Stadtteil im Norden hingegen hakt es. „Essen 51“ hat die Thelen-Gruppe, ein Essener Wohnbestandhalter, bereits 2016 von Thyssen-Krupp erworben. Seitdem wird am Bebauungsplan gearbeitet. Im Oktober soll er endlich veröffentlicht werden, der Satzungsbeschluss im Rat ist für das erste Quartal 2025 geplant. Dann könnte der Investor bauen.

Er könnte: Denn trotz steigender Kosten hält die Thelen-Gruppe am Projekt

fest. Marketingchef Joachim Bernstein sagt aber: „Dafür braucht es die richtigen Rahmenbedingungen.“

Hohe Auflagen

Man könne nicht erwarten, dass wir unwirtschaftlich bauen. Dieser Satz legt offen, wo offenbar noch Klärungsbedarf herrscht: in der Zahl der Auflagen. Immerhin: Die Bauarbeiten für die neue Straßenbahnlinie „Citybahn“ haben schon begonnen.

Deutlich weiter ist die Thelen-Gruppe nur wenige Gehminuten entfernt, auf dem ehemaligen Real-Gelände im Stadtteil Altendorf. Dort entstehen 550 Wohnungen. Das Projekt „Wohnen am Krupp-Park“ wurde zwischenzeitlich aufgrund hoher Kosten gestoppt, doch seit etwa einem Jahr geht es weiter. Voran geht es auch im „Literatur Quartier“, das

im Südviertel entsteht. Die LEG baut hier auf etwa 7000 Quadratmeter 236 Wohnungen, die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

Denn auch in Essen herrscht, analog zu anderen Großstädten, Bedarf an neuem und modernem Wohnraum. 643 Einheiten wurden 2022 fertiggestellt, 778 waren es im Folgejahr – deutlich weniger als in den Jahren zuvor. Kurzfristig kann es für Investoren schwierig sein, diese Einheiten zu veräußern. Neben der höheren Belastung durch Zinsen und Baupreise berichten Experten, dass sich Käufer aktuell besonders bei Eigentumswohnungen zurückhalten. „Bei Neubauten im hohen Preissegment fehlen aktuell die Käufer“, sagt Kups. Kraneis wiederum spricht von einem „massiven Nachfragerückgang gerade im Bestand“.

So steigt die Haltedauer der Objekte. Private Verkäufer und Käufer finden derzeit für längere Zeit nicht zusammen, Investoren müssen ihre Projekte länger selbst managen. Kraneis sagt, er suche geeignete Wohnanlagen vornehmlich im Essener Süden, rechne bei allen Projekten aber mit „Buy and Hold“ – eine Strategie, die nicht jeder Projektentwickler verfolgen will.

Deshalb rückt der Bestand stärker in den Fokus. Mehr als drei Viertel der Essener Wohnimmobilien wurden vor 1979 erbaut, entsprechend groß ist vielerorts der Sanierungsbedarf. Auch in dieser Hinsicht habe sich der Markt verändert, berichtet Kups. Immobilien in energetisch schwachem Zustand waren in den vergangenen Jahren beliebt, sagt er. Heute finden diese Objekte nur schwer neue Besitzer – auch, wenn der Zustand eingepreist ist.



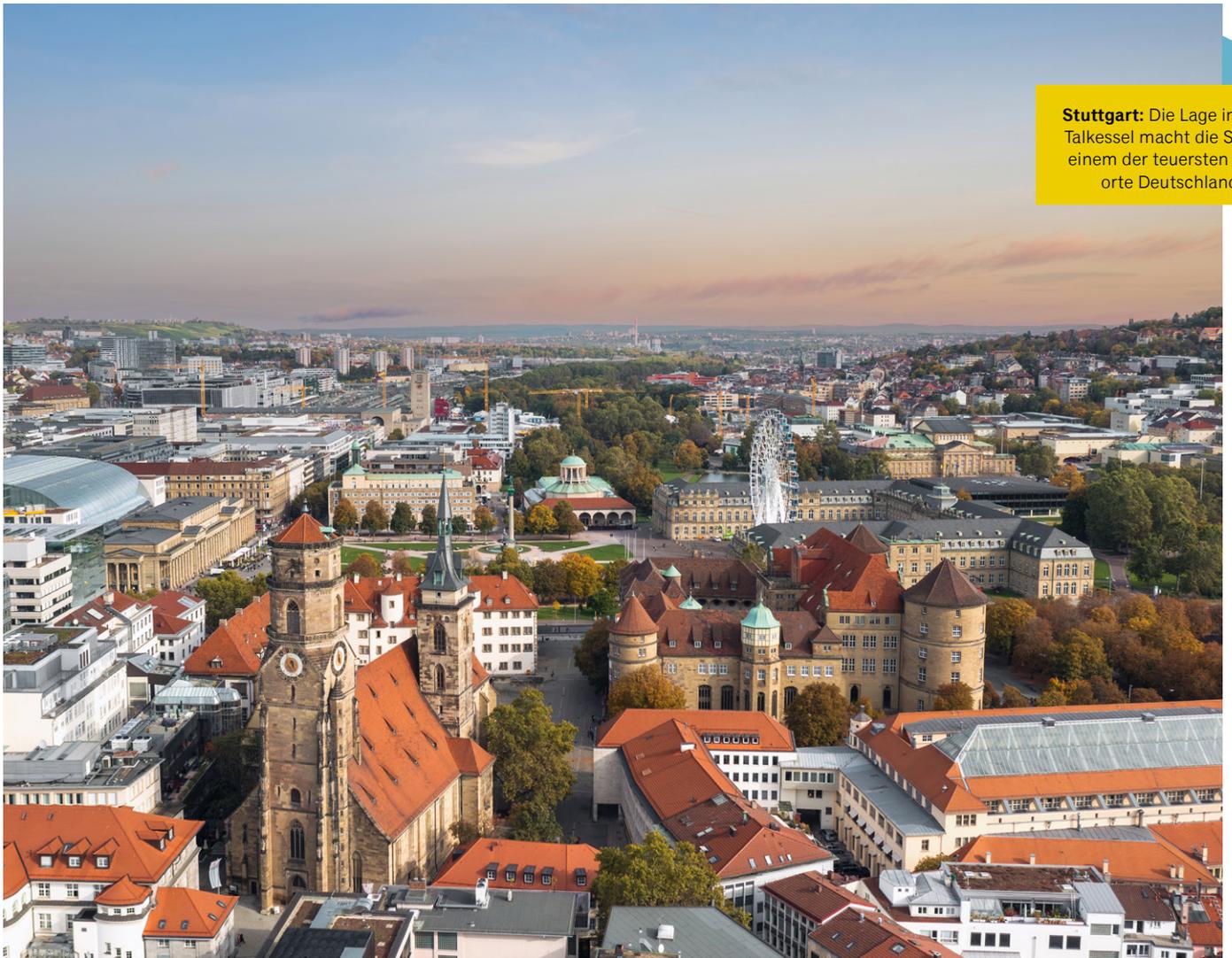
Literatur Quartier:
Moderner Wohnraum in City-Nähe.

Stuttgart

Wer kaufen will, sollte es dieses Jahr tun

In Stuttgart werden zu wenige Wohnungen gebaut. Deshalb steigen die Mieten. Gleichzeitig verlieren Häuser und Eigentumswohnungen an Wert. Wo es für Interessenten dennoch attraktiv ist, zu kaufen.

Stuttgart: Die Lage in einem Talkessel macht die Stadt zu einem der teuersten Wohnorte Deutschlands.



Martin Buchenau Stuttgart

Der Umbau des Stadions, in dem die EM-Spiele stattfinden und der VfB Stuttgart seine Bundesliga-Partien austrägt, ist für 140 Millionen Euro fertig geworden. Und auf dem direkt angrenzenden, 22

Hektar großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht das Wohn- und Gewerbegebiet Neckarpark mit 850 Wohneinheiten.

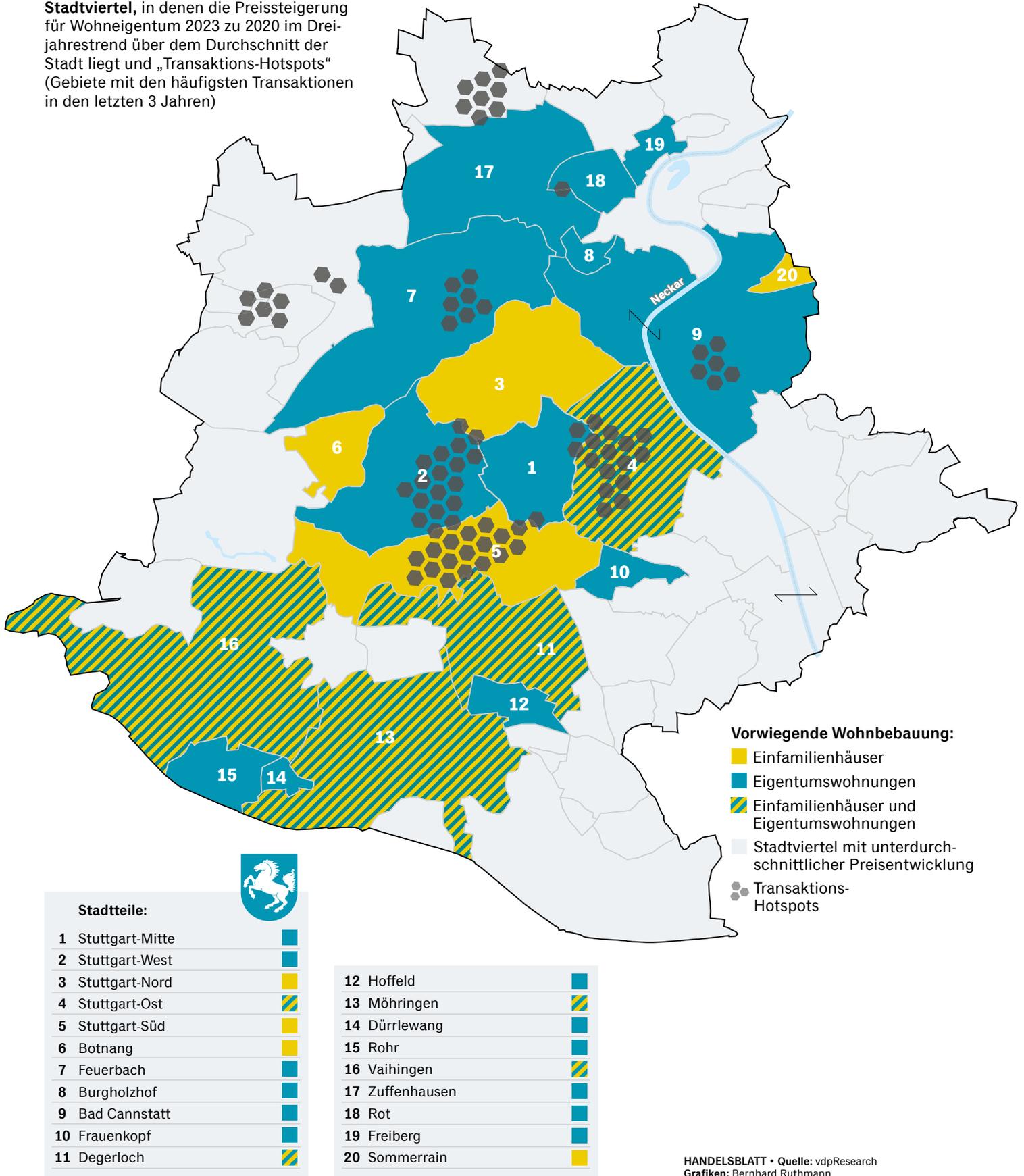
Für viele andere Stuttgarter Bauprojekte gilt das nicht. Denn dort zeigen sich die Probleme vieler Immobilienentwickler: Nach dem plötzlichen Anstieg

der Zinsen vor zwei Jahren rechnete sich so manches Projekt nicht mehr und wurde pausiert oder gänzlich gestoppt.

Ähnlich reagierten die Kaufinteressenten: Hohe Preise und Zinsen machten den Erwerb der eigenen Immobilie für viele unerschwinglich. Die Folge: Bei den Immobilienverkäufen meldet Stutt-

Trendviertel Stuttgart

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2023 zu 2020 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)



HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch
Grafiken: Bernhard Ruthmann

gart einen Negativrekord. Doch trotzdem könnte gerade jetzt der richtige Zeitpunkt sein, um eine Immobilie zu erwerben.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt hat für das vergangene Jahr den niedrigsten Stand bei Transaktionen und Umsatz von Wohnimmobilien seit fast 40 Jahren festgestellt. So übertraf das vergangene Jahr noch den Negativwert des bereits schlechten Jahres 2022 bei der Zahl der Transaktionen wie auch der Umsätze von Wohnhäusern, Eigentumswohnungen und Grundstücken.

Verkauft wurden 2023 nur 4187 Eigentumswohnungen, rund elf Prozent weniger als 2022. Der Geldumsatz sank sogar um ein Drittel auf 2,3 Milliarden Euro. Im Zehnjahresdurchschnitt liegt die Zahl der Käufe und Verkäufe bei 5253 und der Umsatz bei 3,6 Milliarden Euro.

Diese Entwicklung wirkt sich deutlich aufs Preisniveau aus: Wie Daten des Immobilienmarktforschers vdp Research zeigen, die dem Handelsblatt exklusiv vorliegen, sanken die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um 4,5 Prozent auf 5710 Euro pro Quadratmeter. Bei Eigentumswohnungen war das Minus noch höher: Hier fielen die Preise im Mittel um 6,1 Prozent auf 5720 Euro pro Quadratmeter. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft SWSG ruft beispielsweise für eine neu gebaute barrierefreie Erdgeschosswohnung mit 114 Quadratmetern im Entenweg in Zazenhausen 695.000 Euro auf.

Trendwende deutet sich an

Nun allerdings deutet sich die Trendwende an. Denn im ersten Quartal, stellt vdp Research fest, sanken die Verkaufspreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch um ein Prozent auf 5650 Euro und bei Eigentumswohnungen um 0,8 Prozent auf 5670 Euro je Quadratmeter.

„Der Boden ist erreicht“, sagt Felix Eppele, Geschäftsführer beim Immobilienunternehmen Pflugfelder. Und Immobilienmaklerin Sandy Förster von der BW Bank betont: „Die Schockstarre ist vorbei. Die qualitative Nachfrage erholt sich wieder.“ Jetzt kämen zwar weniger, aber dafür wieder ernsthaft interessierte Käufer mit vorbereiteter Finanzierung.

Völlig normalisiert habe sich die Situation allerdings noch nicht, sagt der Stuttgarter Immobilienentwickler Alfred Hildebrandt. „Der Markt bleibt verunsichert und zurückhaltend.“ Die Nullzinszeiten, als jeder plötzlich kaufen statt mieten wollte und sich im

Handumdrehen 40 Interessenten für die Besichtigung eines Objekts meldeten, seien indes vorüber, ist auch Maklerin Förster überzeugt, zumal bei energetisch problematischen älteren Häusern: „Bei vier Prozent Zinsen haben dann bei Altimmobilien doch viele Angst vor Sanierungskosten.“

„Wer Wohneigentum will, sollte das laufende Jahr ernsthaft nutzen, um das passende Objekt zu finden“, rät Rainer Eichwede, Kapitalmarktexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Die Nachfrage nach Wohneigentum wird vermutlich eher früher als später anziehen und Immobilienwie Mietpreise auch in Stuttgart wieder nach oben treiben.“

Ein Blick auf die Trendviertel der Schwabenmetropole zeigt, wo es für Käufer besonders attraktiv sein könnte, jetzt ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben. Laut vdp-Research-Definition

sind Trendviertel jene Quartiere, in denen sich die Preise zwischen 2020 und 2023 besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt. „Eine überdurchschnittliche Preisdynamik bei Eigentumswohnungen wurde im Innenstadtbereich und in nördlichen und südlichen Stadtteilen wie etwa Zuffenhausen, Feuerbach, Bad Cannstatt, Degerloch und Möhringen erzielt“, sagt Andreas Kunert, Leiter Immobilienmarktforschung vdp Research. Nach vielen Jahren des Anstiegs gaben dabei 2023 im Hochpreisstadtteil Degerloch die Preise um 6,2 Prozent auf 7410 Euro je Quadratmeter nach.

Bei Eigenheimtransaktionen wurde eine überdurchschnittliche Preisdynamik auf Dreijahressicht vor allem in Cityrand-Lagen und in südlichen Randlagen wie Degerloch, Möhringen und Vaihingen festgestellt. Dabei stach der nahe

Top-Quartiere 1. Quartal 2024

Wohnviertel, in denen sich die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie die Mietpreise zum Jahresstart besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt

Kaufpreis 1. Quartal 2024 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '24 zu 4. Q. '23** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
11 Degerloch	-0,9 %	6.070 €
4 Stuttgart-Ost	-0,9 %	5.060 €
5 Stuttgart-Süd	-0,9 %	4.980 €
3 Stuttgart-Nord	-1,0 %	6.790 €
16 Vaihingen	-1,0 %	6.710 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -1,0 %	5.650 €
	Prognose für 2024 ↗ +0,6 %	

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
11 Degerloch	-0,8 %	7.350 €
13 Möhringen	-0,8 %	5.350 €
16 Vaihingen	-0,8 %	5.180 €
14 Dürrelewang	-0,8 %	4.920 €
10 Frauenkopf	-0,8 %	4.910 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↘ -0,8 %	5.670 €
	Prognose für 2024 ↗ +0,4 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
18 Rot	+0,9 %	16,90 €
10 Frauenkopf	+0,8 %	15,10 €
17 Zuffenhausen	+0,8 %	13,90 €
1 Stuttgart-Mitte	+0,7 %	16,40 €
4 Stuttgart-Ost	+0,7 %	15,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '24 ↗ +0,6 %	15,60 €
	Prognose für 2024 ↗ +2,6 %	

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

HANDELSBLATT

dem Universitätscampus liegende Stadtteil Vaihingen mit Quadratmeterpreisen von 6780 Euro heraus und liegt damit fast auf dem Niveau des Killesbergs und der beliebten Halbhöhenlage mit Blick auf die Stadt. „Vaihingen hat eine sehr gute Verkehrsanbindung, das größte Gewerbegebiet Stuttgarts ist nah, aber gleichzeitig ist man in zwei Minuten im Grünen“, sagt Immobilienentwickler Hildebrandt. 2023 gaben die Preise dort um 4,5 Prozent nach.

Das Angebot an Häusern oder bebaubaren Flächen ist wie in anderen Großstädten gering. In Stuttgart kommt hinzu, dass der Ort in einem stickigen Talkessel liegt. Deshalb müssen freie Flächen an den Hängen und auf der Hochebene zur Produktion von Kaltluft und deren Transport ins Tal unbebaut bleiben. Auch wegen dieser Frischluftschneisen zählt Stuttgart mit einer Fläche von lediglich 207 Quadratkilometern zu den teuersten Städten der Republik.

Auch so ist zu erklären, dass die Mittelwerte nur bedingt Aufschluss über die tatsächlichen Preise geben. „Allein schon wegen der hohen Grundstückspreise sind Preise für Wohnraum unter 6000 Euro der Quadratmeter bei Neubauten oder Bauten, die jünger als 15 Jahre sind, in Stuttgart unrealistisch“, sagt Makler Hildebrandt. Hier fehlte das Angebot. Realistischer seien 7000 bis 8000 Euro pro Quadratmeter.

Während sich für Käufer Gelegenheiten bieten, sieht es für Mieter weiter schlecht aus: Die Neuvertragsmieten legten laut vdp Research 2023 durchschnittlich um 3,5 Prozent auf 15,50 Euro pro Quadratmeter zu. Und im ersten Quartal stiegen die Neuvertragsmieten noch einmal gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,6 Prozent auf 15,60 Euro je Quadratmeter. Stuttgart-Mitte und das

beim Bildungsbürgertum besonders beliebte Stuttgart-West liegen da mit einer Steigerung um 3,5 beziehungsweise 3,7 Prozent auf 16,2 und 16,3 Euro je Quadratmeter bei Neuvertragsmieten in der Spitze. In beiden Stadtteilen kamen im ersten Quartal noch einmal jeweils zehn Cent je Quadratmeter hinzu. Ein Ende scheint noch nicht erreicht.

Mieten steigen aber weiter stark

„Im Durchschnitt sind die inserierten Mietpreise im Stuttgarter Raum in den letzten 24 Monaten um elf Prozent gestiegen“, sagt Philipp Maas von Proprate, einer Meta-Suchmaschine, die alle Immobilieninserate sammelt und bewertet. Begehrte Stadtteile wie Degerloch erreichten dabei im Mai dieses Jahres 16,58 Euro je Quadratmeter. In den beliebten Stadtteilen ist das Angebot allerdings besonders knapp.

„Die Mietpreise steigen, während die Kaufpreise etwas nachgeben“, bestätigt Steffen Metzner, Head of Research der Empira Group, die Befunde. Experte Metzner führt dies vor allem auf die wenigen Fertigstellungen zurück, die in Stuttgart noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Die Folge ist vor allem für Wohnungssuchende gravierend: Die Mieten werden auch weiter steigen.

Die Neubauprojekte bereiten Sorgen. So legte erst vor einem Jahr die Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) ihr großes Wohnbauprojekt am Stöckach im Stuttgarter Osten auf Eis. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände sollte für 500 Millionen Euro ein Vorzeigeprojekt mit 800 Wohnungen und 60.000 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Die Internationale Bauausstellung IBA'27 hat damit eines ihrer herausragenden Pro-

jekte verloren, nachdem auch schon die Umnutzung des einst vom Stararchitekten Egon Eiermann entworfenen ehemaligen IBM-Hauptquartiers wegen Investorenproblemen scheiterte.

Der Stöckach-Stopp bedeutet, dass die Stadt weiter auf den dringend benötigten innenstadtnahen Wohnraum für 2000 Menschen warten muss. Doch „Wohnraum, den wir heute nicht schaffen, fehlt in drei Jahren“, sagt Pflugfelder-Geschäftsführer Felix Epple.

Zwar bemüht sich die Stadt, das Gelände zu übernehmen. Aber konkret passiert ist nichts. Bislang gibt es keine Ergebnisse bei den Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Energiekonzern. Die Stadt sei weiter stark daran interessiert, das Projekt am Stöckach voranzutreiben, versicherte Baubürgermeister Peter Pätzold im Mai im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik. Das allerdings sind eher Lippenbekenntnisse, weil ein möglicher Ankauf gar nicht im Haushalt der Landeshauptstadt vorgesehen ist.

Ein Armutszeugnis, zählt Stuttgart mit über 600.000 Einwohnern doch zu den wohlhabenden Städten in Deutschland mit einer Bruttowertschöpfung pro Kopf von 86.000 Euro. Das ist knapp ein Fünftel über dem Bundesdurchschnitt und deutschlandweit auf dem zweiten Platz. Unternehmen wie Mercedes, Bosch, Porsche und viele Mittelständler sorgen für hohe Kaufkraft.

Die Stadt Stuttgart hat angekündigt, den schwächelnden Wohnungsbau auch in schwierigen Zeiten zu forcieren. Die Stadt plant etwa die Vergabe von Grundstücken und einen Zuschuss von 300 Euro pro Quadratmeter, um den Bau von Sozialwohnungen zu unterstützen.

Wir schaffen Präzision bei der Schadenshöchst- betragsbemessung für Naturgefahren

Ihre Vorteile

- › **Automatisierte Standortanalyse für Naturgefahren:**
Überschwemmung, Sturmflut, Sturm, Hagel, Starkregen, Tornado, Erdbeben, Vulkanismus, Tsunami.
- › **Schnelle Ergebnisse:**
Berechnung der Höchstschadenquote und maximalen Schadenhöhe in Minuten.
- › **Zuverlässige Berichte:**
Ausführlicher Langbericht, Kurzanalyse, („One-Pager“) oder vereinfachte Ersteinschätzung auf Postleitzahlen-Ebene

Sicher und konform

- › Entspricht Art. 208 Abs. 5 CRR und § 15 PfandBG.
- › Entwickelt in Zusammenarbeit mit dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp).
- › Geeignet für die Schadenshöchstbetragsbemessung für Naturgefahren.

Weitere Infos: www.vdpResearch.de/k-a-r-l/

