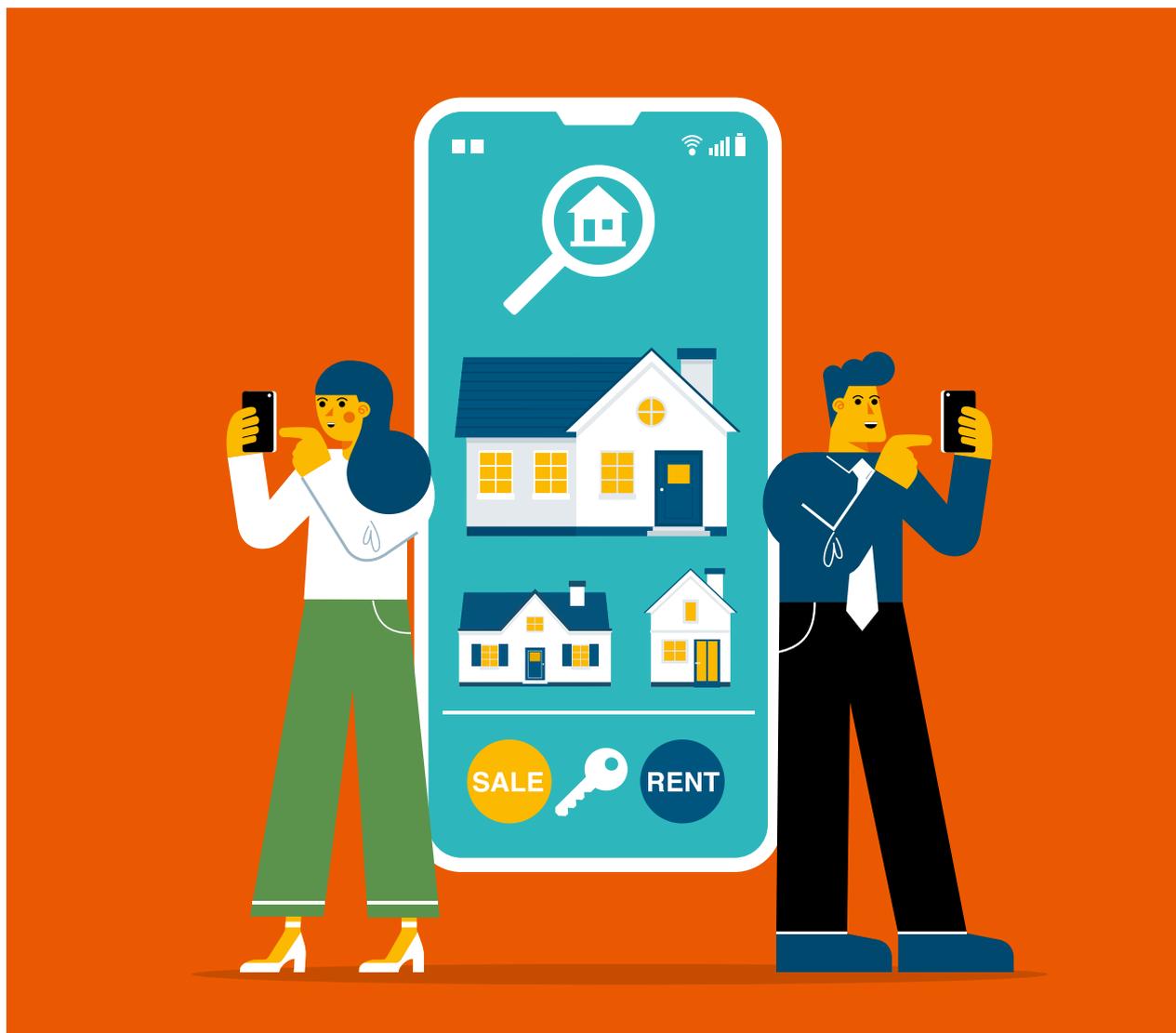


Handelsblatt

Sonderdruck

Trendviertel 2025

vdpResearch



Trendviertel 2025

Wo sich Kaufen jetzt wieder lohnt

Editorial

Lieber Leser, liebe Leserin

Es ist eine unbequeme Wahrheit, die Konstantin Kortmann im Handelsblatt ausspricht. „Wir müssen uns ehrlich machen“, sagt der Deutschlandchef des internationalen Immobiliendienstleisters JLL. „Nicht jeder wird sich ein Eigenheim leisten können.“

Hohe Kaufpreise, gestiegene Baukosten sowie seit 2022 deutlich angezogene Zinsen machen einen Erwerb für viele schwierig. Dennoch träumt die Mehrheit hierzulande weiter von den eigenen vier Wänden. 74 Prozent der Menschen in Deutschland würden gerne Wohneigentum erwerben, stellte eine Umfrage der Sparda-Banken fest.

Doch inzwischen wächst bei so manchem Interessenten die Sorge, dass die günstigsten Zeiten für Käufer schon wieder vorbei sein könnten. Denn aller Unsicherheit über Zinsentwicklung und politische Konflikte zum Trotz interessieren sich die Deutschen zunehmend wieder für Immobilien. Das Neugeschäft in der privaten Immobilienfinanzierung schnell nach oben – und bewegt die Preise.

Nicht mehr nur Großstädte sind gesucht, sondern die Kauf- und Mietpreise legen mittlerweile auch in kleineren Städten und auf dem Land zu, wie das Portal Immoscout24 jüngst vorrechnete.

„Besonders bemerkenswert ist das Comeback des Häusermarkts – die Nachfrage erreicht erstmals seit dem Boom-Jahr 2021 wieder Spitzenwerte“, erklärte Immoscout24-Geschäftsführerin Gesa Crockford. Gleichzeitig werde der ländliche Raum für Käufer zunehmend attraktiver.

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

In den nächsten zehn Jahren steigen

laut den Forschern des Hamburger Weltwirtschafts-Instituts (HWI), die vor kurzem den deutschen Immobilienmarkt im Auftrag der Postbank analysiert haben, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im bundesweiten Durchschnitt inflationsbereinigt nur um 0,4 Prozent pro Jahr. Für acht Regionen rechnen die Experten sogar mit einem Minus von einem Prozent.

Welche Viertel in den großen deutschen Metropolen und Großstädten gelten aber noch als attraktiv? Und wo sinken voraussichtlich die Preise? Darüber gibt die große Handelsblatt-Trendviertelserie jeweils im Sommer des Jahres detailliert Auskunft.

Knapp ein Dutzend Handelsblatt-Reporter machte sich quer durch das Land auf die Suche nach Antworten. Anhand exklusiver Daten der Analysten von vdp Research betrachtet das Handelsblatt dabei die Preisentwicklungen, verfolgt den Transaktionsmarkt und spricht mit Experten, Maklern und Managern.

Die Serie blickt dabei nicht nur zurück, sondern auch nach vorne. So gibt vdpResearch eine Prognose, wie sich die Entwicklung bei Mieten und Kaufpreisen in den kommenden zwölf Monaten jeweils in den ausgewählten Städten entwickeln wird. Wie es um den Immobilienmarkt in großen deutschen 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 angeregte, aufschlussreiche Lektüre,

Ihr Carsten Herz

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

Inhalt**Editorial****Wo sich der Immobilienkauf jetzt lohnt****Berlin**

Bloß nicht umziehen!

Leipzig

Der Boom ist noch nicht vorbei

Hamburg

Oberbillwerder soll es richten

Köln

Kritische Lage auf dem Kölner Immobilienmarkt

Karlsruhe

Das Karlsruher Immobilien-Dilemma

Düsseldorf

Die Käufer sind zurück

Frankfurt am Main

Der Preisverfall ist in Frankfurt passé

Dresden

„Es wird nicht billiger werden“

Nürnberg/Erlangen

Erlangen – teurer als der große Nachbar Nürnberg

Stuttgart

Preisverfall auf dem Immobilienmarkt ist gestoppt

Dortmund

Dortmund lockt Investoren mit stabilen Aussichten

München

Teuer, teurer, München

Lübeck

Großes Preisgefälle bietet Chancen für Hauskäufer

Impressum

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

Redaktion: Martin Buchenau, Kathinka Burkhardt, Frank Matthias Drost, Leonidas Exuzidis, Carsten Herz, Silke Kersting, Christian Schnell, Susanne Schier, Julian Trauthig, Julian Wiktorin

Produktion: Jana Samsonova, Peter Paßmann **Erscheinungstermin:** Juli 2025

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

Geldanlage

Wo sich der Immobilienkauf jetzt lohnt

Die Preise steigen wieder. Doch es sind nicht mehr die sieben westdeutschen Metropolen, die das größte Wertwachstum versprechen.

H. Anger, C. Herz, M. Hinterberger, S. Kersting, C. Schnell, J. Trauthig, A. Wiktorin Berlin, Frankfurt, München, Köln

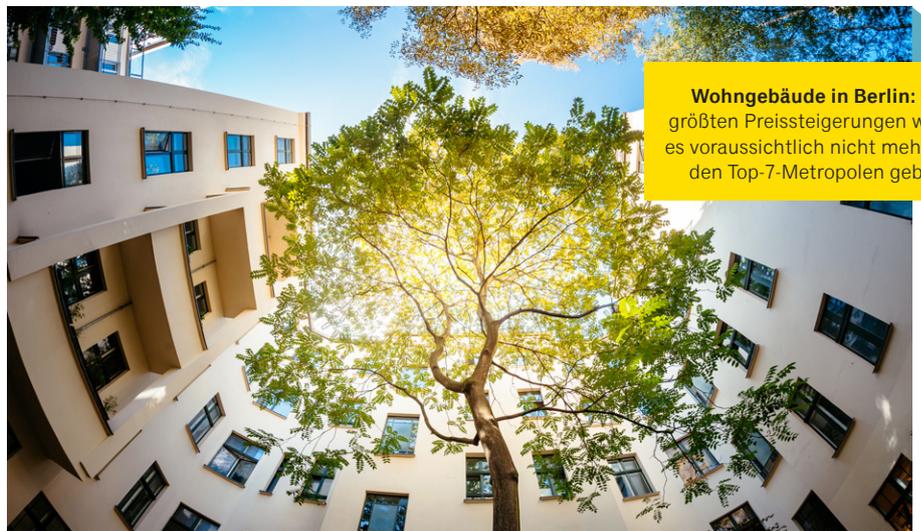
David Alaba hat als Fußballspieler schon häufig sein gutes Gespür für die Situation bewiesen. Verfügt der heutige Real-Madrid-Verteidiger über diese Kompetenz womöglich auch im Geschäftsleben? Erst drei Jahre nach seinem Umzug nach Spanien stellte der Profi im Herbst seine Villa im Münchener Villenvorort Grünwald für eine Millionensumme zum Verkauf.

Auf einer sich über vier Etagen erstreckenden Wohnfläche von 417 Quadratmetern gibt es insgesamt zehn Zimmer und fünf Badezimmer. Ein Käufer hat sich bisher zwar nicht gefunden. Aber die Chancen dafür dürften derzeit zumindest besser stehen als in den vergangenen drei Jahren, in denen der deutsche Immobilienmarkt wie gefriergetrocknet wirkte.

Alaba ist nicht der Einzige, der offenbar daran glaubt, dass der Markt für Wohnimmobilien seine größte Krise mittlerweile hinter sich gelassen hat. Tatsächlich sind laut jüngsten Daten die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Quartal 2025 so deutlich gestiegen wie seit knapp drei Jahren nicht mehr – trotz wirtschaftspolitischer Unsicherheit.

„Die verbreitete Stimmung ist nicht mehr, dass es noch lohnt zu warten“, sagt Michael Voigtländer, Immobilienexperte am Institut der deutschen Wirtschaft (IW). Die Gründe sind schnell genannt: Die Bauzinsen sind zuletzt wieder gesunken, die Kaufpreise fallen nicht mehr und die Mieten steigen deutlich.

Dennoch: Käufer müssen heute viel genauer hinschauen als früher, um eine Immobilie mit der Chance auf Wertsteigerung zu erwischen. Die Zeiten sind vorbei, in denen die Immobilienpreise nahezu automatisch gestiegen sind. Und



Wohngebäude in Berlin: Die größten Preissteigerungen wird es voraussichtlich nicht mehr in den Top-7-Metropolen geben.

es sind nicht mehr die großen Metropolen, die das größte Wertwachstum versprechen.

Wo also lohnt sich jetzt ein Immobilienkauf wirklich? Und was müssen Käufer berücksichtigen? Um darauf die Antworten zu finden, hat das Handelsblatt mit Immobilienmanagern, Analysten und Maklern über die Lage am Markt gesprochen. Und zudem Zahlenreihen und Studien ausgewertet, die aufzeigen, wohin der Trend geht.

Darunter auch die Daten des Analysehauses VDP Research, das exklusiv für das Handelsblatt die Preisentwicklungen in rund 13 deutschen Großstädten auf Ebene der einzelnen Stadtviertel analysiert hat. Wo in den deutschen Metropolen diese Trendviertel mit überdurchschnittlicher Preissteigerung liegen, beschreibt das Handelsblatt in einer großen Serie. Los geht es heute mit Hamburg, Berlin und Leipzig.

Zunächst aber beantwortet das Handelsblatt die wichtigsten Fragen zum Immobilienmarkt 2025. Potenzielle Selbstnutzer ebenso wie Kapitalanleger erhalten einen Ausblick darauf, wie sich der Markt in Deutschland weiterentwickelt, welche Immobilientypen gefragt sind –

und welche Regionen zu den Gewinnern und Verlierern zählen werden.

1. Wo bekomme ich möglichst viel Eigenheim für mein Geld?

Käufer investieren in Deutschland laut einer Studie der Sparda-Banken im Durchschnitt 360.000 Euro in eine Immobilie. Dafür bekommen sie im Mittel 117 Quadratmeter Wohnfläche. Doch regional gibt es riesige Unterschiede.

Laut der Untersuchung liegt der Quadratmeterpreis in den sieben wichtigsten deutschen Metropolen – Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Frankfurt am Main und München – im Schnitt bei 5971 Euro. Zu diesem Preis gibt es für 360.000 Euro lediglich 62 Quadratmeter.

Deutlich günstiger ist es für Käufer in kleineren Großstädten. Dort ist für 360.000 Euro die größte Wohnfläche im Osten Deutschlands in Chemnitz erhältlich, mit satten 300 Quadratmetern. Im Westen Deutschlands gibt es am meisten Wohnfläche in Salzgitter, nämlich 246 Quadratmeter.

Noch preiswerter kauft man in ländlichen Regionen. Laut Studie sind die Prei-

se für Wohneigentum in Städten durchschnittlich rund 51 Prozent höher als auf dem Land.

Am günstigsten sind die Preise im Thüringer Kyffhäuserkreis. Dort, wo angeblich Kaiser Barbarossa in seiner Höhle ruht, bekommen Käufer für den deutschen Durchschnittspreis von 360.000 Euro eine Wohnfläche von rund 473 Quadratmeter.

Zwischenfazit: Es gibt immense Preisunterschiede zwischen Metropolräumen und der Peripherie. Für Kapitalanleger sind die Städte und das Umland inzwischen vielfach attraktiver als die Metropolen selbst, in denen die Preise bereits sehr stark gestiegen sind.

2. Ist jetzt eher die Zeit zum Kaufen oder zum Mieten?

Hört man Mark Holz zu, erscheint es paradox, was viele Menschen momentan tun. Sie haben Wohnungen und Häuser zu einer Zeit gekauft, in der Immobilienökonomien wie Holz rieten, doch lieber zu mieten. Nun mieten sie in einer Zeit, in der Holz zum Kaufen rät.

Der Chef der Marktforschung beim Immobilienberater Lübke Kelber weiß allzu gut, dass gerade bei Immobilien die Psychologie des Marktes eine große Rolle spielt: „Zwischen 2018 und Ende 2021 waren die Zinsen rekordniedrig, da erschienen Objekte auf einmal leistbar, die an sich gar nicht leistbar waren.“ Das machte trotz hoher Preise Lust auf den Kauf.

Und wie sieht es heute aus? Laut Holz ist die Situation momentan günstig für alle, die kaufen wollen. Und zwar sowohl für Menschen, die eine Immobilie suchen, um sie zu vermieten, wie auch für alle, die darin selbst wohnen wollen.

Holz Kalkül: Es werden vor allem in den Ballungsräumen kaum neue Wohnimmobilien gebaut. Das führt dazu, dass der vorhandene Wohnraum immer teurer vermietet werden kann. „Haben die Mieten ein bestimmtes Niveau erreicht kommen nicht wenige Menschen ins Grübeln, ob es nicht günstiger ist, einen Kredit zu bedienen als Miete zu zahlen“, sagt Max Herbst, der seit über drei Jahrzehnten zu Immobilienkrediten berät.

Beide Gruppen sollten allerdings genug Eigenkapital mitbringen. Hinzu kommt: „Käufer haben derzeit weniger Konkurrenz.“ Eine Mietwohnung sei binnen Tagen weg und der Vermieter habe die Wahl zwischen mehreren Interessenten. Bei Immobilien, die zum Kauf angeboten werden, sei das anders.

Zwischenfazit: Durch die hohen Mieten ist es aus Sicht von Investoren und Selbstnutzern momentan deutlich attraktiver geworden, zu kaufen als zu mieten.

3. Lohnt es, auf sinkende Bauzinsen zu warten?

Etwa seit Jahresanfang zeigt sich eine auffällige Diskrepanz: Während die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) kontinuierlich sinken und nach dem Zinsentscheid von Anfang Juni bei zwei Prozent liegen, tendieren die Bauzinsen nach oben. Von 3,2 Prozent für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang des Jahres ging es in der Spitze auf 3,7 Prozent nach oben, derzeit notieren die Zinsen bei rund 3,6 Prozent.

Experten rechnen tendenziell damit, dass die Bauzinsen stabil bleiben oder sogar weiter steigen, wie das aktuelle Bankenpanel des Baufinanzierungsbera-

ters Interhyp zeigt. Die Hälfte der befragten Banker hält steigende Bauzinsen in Richtung vier Prozent für zehnjährige Darlehen im weiteren Jahresverlauf für möglich.

„Auf mittlere Sicht spricht die absehbare Ausweitung der öffentlichen Fiskalausgaben in der Euro-Zone für höheres Wachstum, höhere Inflation und somit auch höhere Kreditzinsen“, sagt ein Experte aus dem Panel.

Potenzielle Käufer sollten daher nicht auf sinkende Bauzinsen hoffen und deshalb ihren Immobilienkauf hinauszögern. Wer zu lange wartet, riskiert eine teure Fehleinschätzung.

„Die meisten denken nur an den Zinssatz“, sagt Marc Odoy, Gründer von Riod Immobilien. „Dabei übersehen sie, dass günstige Objekte inzwischen wieder deutlich schwerer zu finden sind – und dass jeder verlorene Monat bares Geld kosten kann.“

Zwischenfazit: Niedrig- oder sogar Nullzinsen scheinen endgültig der Vergangenheit anzugehören und waren wohl eine historische Ausnahme. Wer ein passendes Objekt gefunden hat, sollte sich bei seiner Kaufentscheidung nicht von der Hoffnung auf sinkende Zinsen aufhalten lassen, denn die könnten eher noch steigen.

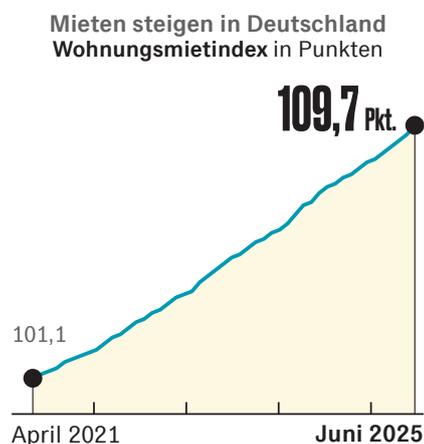
4. Wie viel Förderung ist drin?

Staatliche Förderprogramme können bei der Immobilienfinanzierung helfen. So vergibt etwa die staatliche Förderbank KfW zinsgünstige Kredite. Befürchtungen, durch den Regierungswechsel könnten die Programme gefährdet sein, zerstreut die neue Bauministerin Verena Hubertz. „Die derzeitigen Förderprogramme wie zum Beispiel ‚Klimafreundlicher Neubau‘ oder auch ‚Jung kauft Alt‘ laufen normal weiter“, sagte die SPD-Politikerin dem Handelsblatt. „Anträge können bei der KfW gestellt werden.“ Allerdings plant die neue schwarz-rote Bundesregierung perspektivisch Änderungen. Die derzeitigen Förderbedingungen seien zu kleinteilig und oft zu undurchsichtig, sagte Hubertz dem Handelsblatt: „Ich möchte, dass es zukünftig einfach, planbar und unbürokratisch wird.“

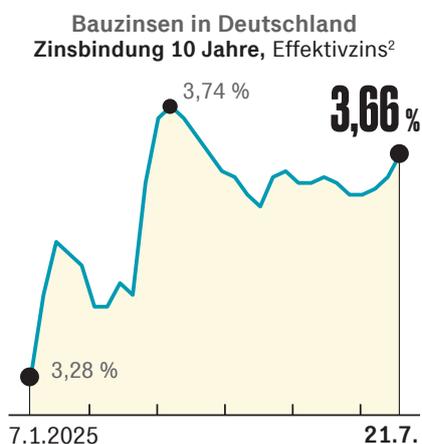
Für Selbstnutzer gibt es dort derzeit fünf verschiedene Förderprogramme. Allerdings gelten hohe Anforderungen, etwa an die Energieeffizienz. So muss nach dem EH40-Standard gebaut werden.

Das bedeutet, dass ein gefördertes Gebäude nur 40 Prozent der Energie verbrauchen darf, die ein gesetzlich definiertes Standardhaus benötigt. Wer zusätzlich nach den Vorschriften der Nach-

Mieten oder Bauen?



HANDELSBLATT • 1) 2020 = 100; 2) in Prozent



Quellen: Destatis, FMH-Finanzberatung

haltigkeitssiegel „QNG Plus“ oder „Premium“ baut, kann mit höheren zinsverbilligten Darlehen rechnen.

Unter dem Titel „Wohneigentumsförderung für Familien“ wird der Neubaubau sowie der Bestandserwerb („Jung kauft Alt“) gefördert. Hier gibt es Förderkredite ab 0,35 Prozent effektivem Jahreszins. Doch Achtung: Das zu versteuernde Einkommen des Haushalts darf maximal 90.000 Euro bei einem Kind betragen – plus 10.000 Euro für jedes weitere Kind.

Einzelpersonen können die KfW-Programme „Klimafreundlicher Neubau“ und „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ nutzen. Sie bieten Förderkredite ab 2,34 Prozent effektivem Jahreszins beziehungsweise ab 1,14 Prozent bei begrenzter Wohnfläche. Der Klassiker ist das „Wohneigentumspro-

gramm“. Hier rangiert der KfW-Kredit allerdings kaum unter den Marktzinsen. **Zwischenfazit:** Noch ist es nicht ganz einfach, durch die verschiedenen Förderprogramme der KfW durchzusteuern, trotzdem ist dieser Schritt für Immobilienkäufer Pflicht. Sie verschenken sonst womöglich bares Geld.

5. Wo steigen die Preise, wo geht es abwärts?

Es gibt ein Immobiliensegment, das preislich bereits wieder an alte Höchstmarken anknüpft: Neubauten. Wie stark die Preisschere zwischen Neubau und Bestand auseinandergeht, zeigen Daten des Immobilienanalysehauses Empirica.

„Inserierte Preise für Neubau-Eigentumswohnungen erzielen im Bundes-

durchschnitt schon wieder neue Rekorde“, sagt Empirica-Analyst Reiner Braun. Das liege zum einen daran, dass immer weniger Neubauten auf den Markt kommen. Und dass es zum Zweiten extrem teuer sei, neu zu bauen.

Daher gehen Fachleute davon aus, dass die Neubaupreise weiter steigen werden. Bei Bestandsimmobilien fällt die Prognose differenzierter aus. So zeigt eine Untersuchung des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) im Auftrag der Postbank, dass die bundesweiten Kaufpreise für Altbauwohnungen bis 2035 inflationsbereinigt im Schnitt um 0,4 Prozent jährlich steigen werden. Allerdings fällt der Anstieg regional sehr unterschiedlich aus.

Ob und wenn ja wie deutlich die Preise klettern, hänge von der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung ab, schreiben die Analysten. Immerhin in 13 Bundesländern erwarten sie einen Anstieg der realen Kaufpreise. Mit durchschnittlich 0,7 Prozent pro Jahr wird er voraussichtlich in Schleswig-Holstein am höchsten ausfallen, gefolgt von Baden-Württemberg und Bayern mit je 0,6 Prozent Plus.

Sinkende reale Kaufpreise bis 2035 erwarten die Forscher für die drei ostdeutschen Länder Sachsen-Anhalt (-0,4 Prozent pro Jahr), Thüringen (-0,2 Prozent) und Sachsen (-0,1 Prozent).

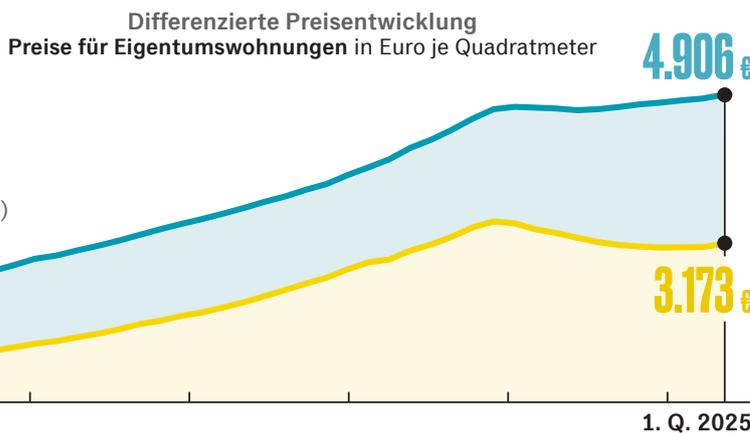
Doch auch dort gibt es eindrucksvolle Ausnahmen – allen voran die Stadt Leipzig. Dort erwarten die HWWI-Expertinnen und -Experten den höchsten Anstieg der Kaufpreise: Um durchschnittlich real 1,9 Prozent pro Jahr soll es in Leipzig bis 2035 aufwärts gehen.

Überhaupt werden die höchsten Zuwächse für deutsche Großstädte erwartet. Allerdings führen nicht die sieben Top-Metropolen die Rangliste an, sondern die Großstädte aus der zweiten Reihe: neben Leipzig auch Dresden, Erfurt, Ludwigshafen, Potsdam oder Bonn. Dort steigen die Preise voraussichtlich zwischen 0,9 und 1,9 Prozent pro Jahr.

In den Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart werden hingegen nur 0,4 Prozent jährliches Plus erwartet, was exakt dem bundesdeutschen Durchschnitt entspricht.

Zwischenfazit: Der allgemeine Preistrend weist nach oben. Allerdings deutlich differenziert: Neubauten verteuern sich stärker als Bestandsobjekte. In prosperierenden Großstädten mit wachsender Bevölkerung steigen die Preise teils deutlich, ländliche Regionen verlieren tendenziell. Die sieben Top-Metropolen mit ihren bereits sehr hohen Immobilienpreisen liegen beim künftigen Wachstum nicht mehr ganz vorn.

Preise steigen vor allem bei Neubauten



Erschwingliche Landkreise liegen im Osten
In diesen Landkreisen bekommen Käufer den meisten Wohnraum für ihr Geld,
Zahl der Quadratmeter für eine Investitionssumme von 360.000 Euro¹

Werra-Meißner-Kreis	340 qm	West	Durchschnitt Landkreise Westdeutschland 127 m²
Kronach	320 qm		
Hof	316 qm		
Tirschenreuth	311 qm		
Northeim	311 qm		
Sankt Wendel	300 qm		
Kyffhäuserkreis	473 qm	Ost	Durchschnitt Landkreise Westdeutschland 211 m²
Mansfeld-Südharz	453 qm		
Hildburghausen	440 qm		
Salzlandkreis	418 qm		
Sonneberg	402 qm		

HANDELSBLATT • 1) Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand, 1. Q. 2025 Quellen: Empirica, IW, Verband der Sparda-Banken

6. Wo ist ein Wohninvestment besonders rentabel?

Für Kapitalanleger bemisst sich die Rentabilität eines Immobilieninvestments nicht nur an der Wertsteigerung, sondern auch an der Relation zwischen Kaufpreis und Mieteinnahmen, der sogenannten Mietrendite.

Ein Blick in die Datenbanken von Immobilienscout genügt, um zusammengefasst für die Bundesebene festzustellen, was für viele Menschen Realität ist: steigende Mieten. „Eigentlich ist das eine gute Situation für alle, die eine Wohnimmobilie kaufen wollen, um sie zu vermieten“, sagt Immobilienberater Mark Holz. Doch welche Regionen eignen sich besonders für solche Investoren?

Eine ziemlich sichere Wahl sind nach Ansicht von Immobilienprofis neben Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Leipzig auch sogenannte B-Städte wie etwa Nürnberg, Dresden, Hannover oder Münster.

In diesen Städten ist die Nachfrage nach Mietwohnungen zwar groß, aber die Mietrendite aufgrund hoher Kaufpreise relativ niedrig. Dafür gibt es dort kaum das Risiko, dass die Immobilie mangels Nachfrage leer steht. Daneben gibt es Standorte, wo die Mietrenditen höher sind, aber auch die Gefahr besteht, keinen Mieter zu finden. Zu dieser Kategorie zählen etwa Kaiserslautern, Magdeburg oder Duisburg und viele Städte des Ruhrgebiets.

Die Städte im „Pott“ sieht Holz als Aufsteiger. Sie profitieren davon, dass Köln und Düsseldorf für viele Mieter zu teuer geworden sind. Durch die geographische Nähe sei es möglich, in Essen oder Bochum zu wohnen und am Rhein zu arbeiten. Wie solche Ausweichbewegung einen Markt beleben können, war in der Vergangenheit im Rhein-Main-Gebiet bei Offenbach und Hanau und rund um München in Augsburg und Freising zu beobachten.

Der Berliner Makler und Investor Jürgen Michael Schick rät aber privaten Vermietern, sich nicht auf einen unbekanntem Markt zu wagen. „Ortskenntnis auf der Ebene der Stadt und in den Vierteln ist das A und O für Anleger“, sagt Schick. Nur wer den Markt analysiert hat und kennt, sollte konkrete Objekte anschauen.

Zwischenfazit: Die Metropolen und ihre Speckgürtel bleiben attraktiv, doch hohe Kaufpreise drücken dort die Mietrenditen. Höhere Mietrenditen sind in Großstädten möglich, die gut an Top-Metropolen angebunden sind, aber ein

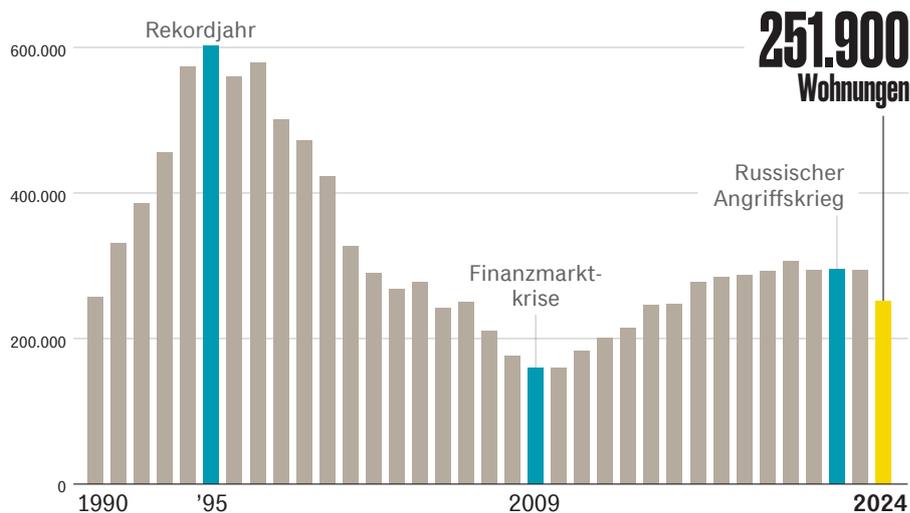
Höhere Preise bei guter Energieklasse

Energieklasse wichtig für den Verkaufspreis
Durchschnittliche Veränderung des Angebotspreises 2024 für Häuser je nach Energieklasse

Energieklasse	Preisveränderung zur Referenzklasse D in %
A+	+16 %
A	+6 %
B	+1 %
C	±0 %
Referenzklasse	
D	0 %
E	-3 %
F	-6 %
G	-9 %
H	-14 %

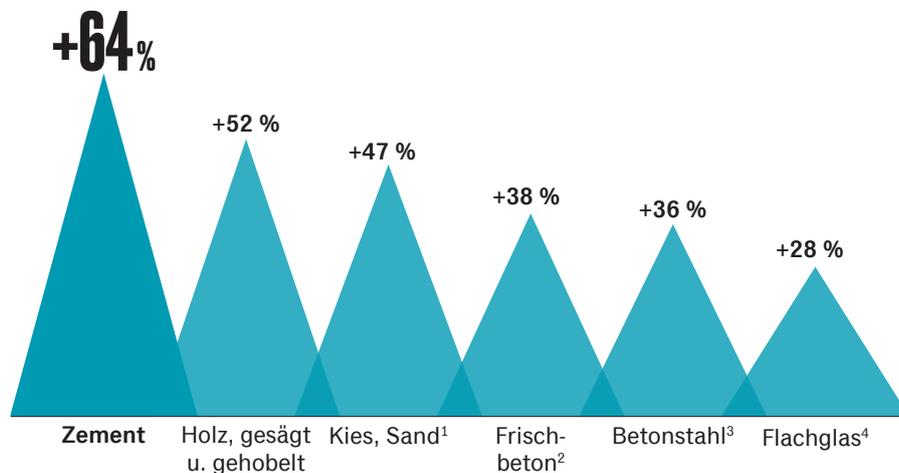
Weniger Neubauten trotz Bedarf

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland seit der deutschen Wiedervereinigung



Bauen wird deutlich teurer

Preisindex für Erzeugerpreise im April 2025, Veränderung zum Januar 2020 in Prozent



1) Ton und Kaolin; 2) Transportbeton; 3) Stäbe, warmgewalzt; 4) veredelt und bearbeitet
HANDELSBLATT Quellen: Immowelt (Angebotspreise), Destatis

eigenes städtisches Leben haben.

7. Sind schlecht sanierte Häuser wieder einen Blick wert?

Viele Kaufwillige dürften ihr Suchspektrum bei der Auswahl einer Immobilie in Zukunft erweitern. Häuser mit den schlechten Energieeffizienzklassen F, G und H werden sie womöglich nicht mehr so kategorisch ausschließen, wie es bis vor Kurzem noch häufig der Fall war.

Wegen der Sanierungsvorgaben des Gebäudeenergiegesetzes („Heizungsgesetz“) konnten solche Immobilien nur mit einem deutlichen Preisabschlag gegenüber besseren Effizienzklassen verkauft werden, wie die Experten des Portals Immowelt errechnet haben.

Ein Haus der Effizienzklasse H hat demnach gegenüber einem Objekt der mittleren Klasse D im Schnitt 14 Prozent an Wert verloren. Häuser der Topkategorie A+ konnten gegenüber der Referenzklasse D hingegen um 16 Prozent zulegen.

Diese Unterschiede können sich nun wieder abschwächen. Grund für das Umdenken ist die geplante Abschaffung des Heizungsgesetzes in seiner bisherigen Form, wie sie die neue Bundesregierung gleich zu Beginn der Legislaturperiode verkündet hat.

Künftig soll das Gebäudeenergiegesetz technologieoffener, einfacher und flexibler werden. Konkrete Details in der Ausgestaltung fehlen zwar noch, Experten wie der Münchener Immobilienmakler Thomas Aigner erspüren aber bereits einen Trend: „Einige Käufer dürften jetzt wieder offener sein für Gebäude mit schlechter Energieeffizienz.“

Doch egal, welche gesetzlichen Vorgaben künftig gelten, um zusätzliche Kosten für eine Sanierung und Modernisierung kommen Kaufinteressierte nicht herum. Erneuert werden muss in der Regel die Heizungsanlage, zudem sollten Außenhülle, Dach und Fenster neu gedämmt werden.

Anschließend folgt die Innensanierung, bei der häufig Küche und Badezimmer auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht werden müssen. Und das Gesetz hin oder her, das Heizen mit fossilen Brennstoffen wird in den kommenden Jahren voraussichtlich deutlich teurer werden.

Zwischenfazit: Die angekündigte Entschärfung des Heizungsgesetzes lässt die Verkaufschancen für Immobilien mit schlechter Energieeffizienzklasse steigen, obwohl die Details der Neuregelung unklar sind. Käufer solcher Immobilien müssen aber auch künftig mit erheblichen Sanierungskosten rechnen.

8. Schlussfolgerung: Jetzt kaufen – oder doch noch warten?

Für viele Käufer, die eine Immobilie zur Selbstnutzung erwerben, steht nicht der Gedanke an eine möglichst hohe Wertsteigerung im Vordergrund. Es geht eher darum, für sich selbst und die Familie auf Dauer ein Zuhause zu schaffen. Doch auch wer kauft, um selbst einzuziehen, sollte im Blick behalten, wie sich der Wert der Immobilie in den nächsten Jahren entwickeln wird.

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 der eine Partner den anderen nicht auszahlen kann. Dann tut es weh, wenn der neue Angebotspreis unter dem früheren Kaufpreis liegt.

Kapitalanleger, die eine Immobilie zum Vermieten suchen, müssen sogar noch deutlich schärfer hinschauen, wo sich ein Kauf wirklich auszahlt. Neben Zinsen, Mietpreisentwicklung, Energie- und Sanierungskosten sorgen vor allem zwei miteinander korrelierende Faktoren dafür, dass die Immobilienpreise in Deutschland je nach Region unterschiedliche Richtungen einschlagen: Demografie und Wirtschaftskraft.

Konkret heißt das, dass Käufern und Besitzern vor allem Wertverluste bei Immobilien in strukturschwachen Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen drohen. Viele Großstädte und ihr Umland gehörten dagegen zu den Regionen mit relativ hoher Wertentwicklung, sagt Manuel Beermann, Leiter Produktmanagement Immobilien der Privatkundenbank der Deutschen Bank in

Deutschland.

Das gilt allerdings nicht unbedingt für die sieben deutschen Top-Metropolen. Am deutlichsten dürften die Preise in den nächsten Jahren in den Großstädten aus der zweiten Reihe steigen. In diesen B-Metropolen werden die inflationsbereinigten Kaufpreise bis 2035 voraussichtlich durchschnittlich 0,6 Prozent pro Jahr zulegen, rechnet das HWWI im Auftrag der Postbank vor.

Vor allem ostdeutsche Städte profitieren. Mit Leipzig und Dresden stehen gleich zwei sächsische Städte weit oben. Auch mehrere Landkreise im Umland von Berlin und Hamburg so wie der Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg zählen zu den Gewinnern.

Letztlich gelte heute mehr denn je der neue Maklerspruch, so Daniel Ritter, Chef des Maklerhauses Von Poll Immobilien: „Lage, Lage, Energieeffizienz“. Er hält das derzeitige Umfeld aus Käufersicht für attraktiv. Die Bauzinsen hätten sich stabilisiert, was sich in den Kaufpreisen aber noch nicht vollumfänglich widerspiegeln: „Insofern ist das jetzt eine sehr interessante und günstige Marktphase.“

Wichtig für die Preisentwicklung gerade in größeren Städten ist dabei 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?

Die Ergebnisse lesen Sie in den kommenden Tagen und Wochen in der Serie, in der wir anhand exklusiver Daten der Analysten von VDP Research die Preisentwicklungen in rund 13 Großstädten betrachten.

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

Berlin

Bloß nicht umziehen!

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



Blick aufs Berliner Stadtzentrum: Die Kaufpreise in der Hauptstadt steigen kaum, die Mieten dafür rasant.

Silke Kersting Berlin

Es ist ein idyllischer Name, aber ein bislang wenig anmutiger Ort. Wer zu den ersten Mietern gehört, die auf der Insel Gartenfeld ihre neue Wohnung beziehen, wohnt bislang auf einer staubigen Baustelle.

Mit rund 3600 geplanten Wohnungen ist das Gebiet im Berliner Bezirk Spandau eines der wichtigsten Neubauareale der Stadt. Wo einst Siemens Kabel, Drähte und Rohre produzierte, wollen das landeseigene Wohnungsbauunternehmen Gewobag, der Bauträger Buwog und kleinere Genossenschaften bis 2030 für zusätzlichen Wohnraum und neue Ge-

werbeflächen sorgen.

Seit die Gewobag im April 2024 den Grundstein für den Bau von insgesamt rund 1000 Wohnungen gelegt hat, ist einiges passiert. Entlang eines Straßenzugs sind neun Häuser in Bau – zwei davon weit fortgeschritten, eines ziegelrot, eines weißgelb: Es sind die ersten, die Ende 2025 fertig werden sollen.

Steve Mitschke, Projektleiter der OIB Projekte GmbH, ist für den Bau der Gewobag-Wohnungen zuständig. Er staune selbst täglich über den Fortschritt. Um die Arbeiten auf der Baustelle zu beschleunigen, werden etwa die Bäder fix und fertig vorproduziert. „Damit sparen wir Zeit“, sagt Mitschke. Von dem,

was da im Staub entsteht, ist er schon heute begeistert. Die künftige Geschäfts- und Flaniermeile des Viertels nennt er „die Kö von Spandau“.

Berlin braucht Wohnraum

Der weit im Berliner Westen gelegene Bezirk Spandau wurde lange Zeit etwas abschätzig betrachtet. Doch das Investoreninteresse nimmt zu, beobachtet die Investitionsbank Berlin (IBB). Für 2024 meldete Spandau 2477 neue Wohnungen und landete damit auf der Liste der Fertigstellungen auf Platz zwei nach Treptow-Köpenick im Südosten der Hauptstadt.

Trendviertel Berlin

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

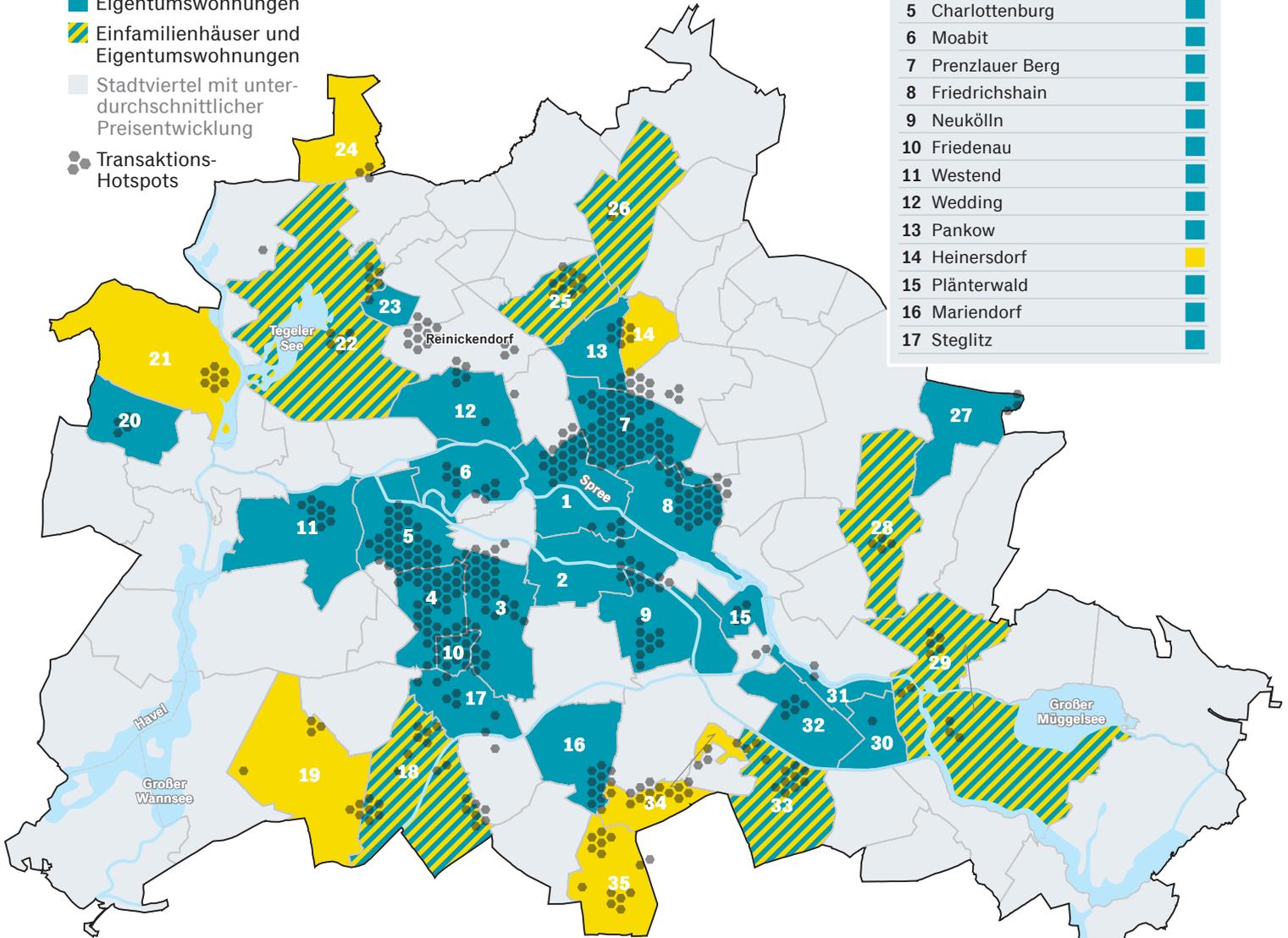
Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Stadtteile:

1	Mitte	■
2	Kreuzberg	■
3	Schöneberg	■
4	Wilmerdorf	■
5	Charlottenburg	■
6	Moabit	■
7	Prenzlauer Berg	■
8	Friedrichshain	■
9	Neukölln	■
10	Friedenau	■
11	Westend	■
12	Wedding	■
13	Pankow	■
14	Heinersdorf	■
15	Plänterwald	■
16	Mariendorf	■
17	Steglitz	■



Grafiken: Bernhard Ruthmann • Quelle: vdpResearch • HANDELSBLATT

18	Lichterfelde	
19	Zehlendorf	■
20	Falkenhagener Feld	■
21	Hakenfelde	■
22	Tegel	
23	Borsigwalde	■
24	Frohnau	■
25	Niederschönhausen	
26	Französisch Buchholz	

27	Hellersdorf	■
28	Biesdorf	
29	Köpenick	
30	Adlershof	■
31	Niederschöneweide	■
32	Johannisthal	■
33	Rudow	
34	Buckow	■
35	Lichtenrade	■

Die 3,9-Millionen-Einwohner-Metropole braucht Wohnraum. Der Immobilien dienstleister CBRE bezeichnet den Wohnungsmarkt trotz zahlreicher Neubauvorhaben als angespannt.

Auch der Senat geht von einem wachsenden Wohnraumbedarf aus. „2040 werden 187.000 Menschen mehr in Berlin wohnen als Ende 2021“, heißt es im aktuellen Stadtentwicklungsplan. Ende 2024 lag die Zahl der Einwohner bei 3,9 Millionen. Die Vier-Millionen-Grenze könnte also schneller als bislang gedacht erreicht werden.

Eigentlich sollten in Berlin bis Ende 2026 jährlich 20.000 Wohnungen neu entstehen. Das allerdings gelang selbst in den baustarken Jahren bis 2022 nicht. Die Baugenehmigungen, die einen Hinweis auf die künftige Entwicklung im Wohnungsbau geben, lassen bislang keine schnelle Änderung erwarten.

Für 2024 meldete das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 9772 Baugenehmigungen – 38,5 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Kein Wunder, dass sich die Lage am Wohnungsmarkt stetig verschärft. Der Leerstand liegt laut CBRE bei 0,3 Prozent.

Entsprechend haben die Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren trotz Zinsanstieg kaum nachgegeben. Das Analysehaus vdp Research zeigt in seiner exklusiven Auswertung für das Handelsblatt, dass sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- und Zweifamilienhäuser berlinweit im vergangenen Jahr durchschnittlich jeweils ein Prozent günstiger zu haben waren als 2023.

Die Analyse berücksichtigt sowohl Neubau- als auch Bestandswohnungen. Im vergangenen Jahr war vdp allerdings noch von einem Plus für 2024 ausgegangen. Nun soll nach vdp-Einschätzung aber wirklich Schluss sein mit den sinkenden Preisen. Bei Eigentumswohnungen prognostiziert vdp für 2025 im Vorjahresvergleich ein Plus von 2,4 Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehen die Analysten ein Plus von 2,2 Prozent.

Im ersten Quartal 2025 wurden laut vdp für eine Eigentumswohnung in Berlin durchschnittlich 5420 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, ein Plus von 1,2 Prozent im Vergleich zum vierten Quartal 2024. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser legten im Vorquartalsvergleich um 0,6 Prozent auf 5190 Euro pro Quadratmeter zu.

Überdurchschnittlich steigende Preise bei Eigentumswohnungen erwartet vdp-Analyst Michael Fenderl „nicht nur in den zentralen Stadtteilen, sondern auch am äußeren Rand der Berliner Innenstadt, etwa in Pankow, im Wedding,

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
25 Niederschönhausen	+0,8 %	5.510 €
18 Lichtenfelde	+0,7 %	6.600 €
24 Frohnau	+0,7 %	5.140 €
26 Französisch Buchholz	+0,7 %	4.970 €
28 Biesdorf	+0,7 %	4.890 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,6 % 5.190 €
	Prognose für 2025	↗ +2,2 %
Eigentumswohnungen		
17 Steglitz	+1,4 %	5.680 €
12 Wedding	+1,4 %	5.180 €
25 Niederschönhausen	+1,4 %	5.010 €
28 Biesdorf	+1,4 %	4.470 €
20 Falkenhagener Feld	+1,4 %	4.130 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,2 % 5.420 €
	Prognose für 2025	↗ +2,4 %
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
23 Borsigwalde	+3,0 %	13,70 €
27 Hellersdorf	+2,7 %	13,90 €
20 Falkenhagener Feld	+2,6 %	12,40 €
22 Tegel	+2,5 %	13,30 €
12 Wedding	+2,3 %	18,00 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,9 % 15,30 €
	Prognose für 2025	↗ +4,9 %

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

Steglitz und Neukölln.

Auch periphere Ein- und Zweifamilienhausgebiete, wie zum Beispiel Frohnau in Reinickendorf, Hakenfelde in Spandau sowie Zehlendorf, Lichtenrade und Lichtenfelde im Süden Berlins und auch Köpenick bleiben laut Fenderl „weiterhin attraktiv und preisdynamisch“.

Der Projektentwickler Primus, der früher eher im höherpreisigen Eigentumsmarkt unterwegs war, konzentriert sich inzwischen auf den Neubau von Mietwohnungen. „Viele, die gern kaufen würden, können das angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten derzeit nicht“, sagt Primus-Chef Sebastian Fischer.

Für seine Projekte hält er vor allem in innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung nach geeigneten Grundstücken Ausschau. Zuletzt fündig

geworden ist er in der Reichsstraße im Charlottenburger Ortsteil Westend. Hier hat Primus ein Grundstück erworben, auf dem der Verkäufer ursprünglich Eigentumswohnungen geplant hatte. Jetzt sollen dort über 300 Mietwohnungen entstehen.

Baubeginn soll noch 2025 sein, die Fertigstellung 2028. „Sobald die Nachtragsbaugenehmigung vorliegt, legen wir los“, sagt Fischer. Gegenüber dem Bauplan des Vorbesitzers habe man „etwas Komplexität reduziert, um die Kosten zu drücken, zum Beispiel die Tiefgarage verkleinert“.

Kräftig steigende Mieten

Trotzdem werden die Mieten Fischer zufolge bei mehr als 20 Euro netto kalt pro Quadratmeter liegen müssen. Angesichts hoher Kosten sei der Bau in diesen

Lagen sonst kaum wirtschaftlich.

Ähnlich argumentiert der Projektentwickler Catella, der in Weißensee das „Falkenquartier“ errichtet. Im Sommer soll das Wohnensemble in Holzhybrid-Bauweise aus acht Häusern und 67 Wohnungen fertiggestellt sein. Die geplante Miete pro Quadratmeter: ab 19 Euro netto kalt.

Nach vdp-Analyse sind die Neuvertragsmieten 2024 berlinweit um 5,4 Prozent auf 15 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In den vier zentralen Ortsteilen Mitte, Wilmersdorf, Schöneberg und Charlottenburg lagen sie bei mehr als 20 Euro.

Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten, geopolitischer Spannungen und steigender Baukosten habe sich Berlin als attraktiver Investitionsstandort behauptet, stellt das Maklerhaus Aengevelt fest. Die Stadt bleibe ein Magnet für Unternehmen, Talente und Kapital. Aber: „Die Versorgungslücke wächst.“

Vdp-Analyst Fenderl schätzt, dass sich das Wohnversorgungsdefizit kurz- bis mittelfristig nicht reduzieren wird und die Mieten in Berlin sowohl im Bestand als auch im Neubau weiter steigen. Im ersten Quartal 2025 erhöhten sich die Neuvertragsmieten berlinweit

durchschnittlich auf 15,30 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Für das Gesamtjahr 2025 geht Fenderl im Vorjahresvergleich von plus 4,9 Prozent aus. Das ergäbe eine Miete von rund 15,75 Euro.

Wer eine Wohnung bei einem der Mitgliedsunternehmen des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ergattert, kommt preiswerter davon – noch. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag Mitte 2024 bei 8,59 Euro netto kalt pro Monat und Quadratmeter.

Das entspricht einem Anstieg von sieben Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Quadratmeterpreis im Neubau betrug durchschnittlich 12,66 Euro, 15,6 Prozent mehr als im Vorjahr.

BBU-Vorständin Maren Kern verweist auf eine beunruhigende Entwicklung: „Es kommen jetzt zunehmend Wohnungen in die Erstvermietung, bei denen die Kostenmieten wegen gestiegener Baupreise, Baustandards und Bauzinsen zwischen 18 und 20 Euro oder sogar noch darüber liegen.“ Die Kostenmiete bezeichnet den fiktiven Mietpreis, der rechnerisch pro Quadratmeter zur Deckung der Bauinvestitionen genommen werden müsste.

Dagegen erhöhte sich die durchschnittliche Bestandsmiete bei den Berliner BBUMitgliedsunternehmen bis Mitte 2024 im Schnitt um lediglich 3,9 Prozent auf 6,85 Euro.

Die wachsende Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten macht Umzüge für viele Mieter unattraktiv. Viele Berliner wohnen seit Jahren oder gar Jahrzehnten in denselben Wohnungen, was zu niedrigen Bestandsmieten führt. Auch weil bei bestehenden Verträgen die Mietpreisbremse mögliche Mieterhöhungen begrenzt.

Wer also eine Bleibe hat, der bleibt – weil eine neue, kleinere Wohnung in der Regel deutlich teurer wäre. Florian Lanz, Geschäftsführer des Projektentwicklers Laborgh, beobachtet: „Die Menschen bleiben in ihren Wohnungen, auch wenn diese nach dem Auszug der Kinder völlig überdimensioniert sind.“

Catella-Chefanalyst Lars Vandrei spricht von einem Teufelskreis: „Weil Umzüge für Bestandsmieter tendenziell immer teurer werden, sinkt die Fluktuation.“ Die Folge seien Fehlbelegungen, aber auch ein geringeres Angebot bei Bestandswohnungen und ein schnellerer Anstieg der Neuvertragsmieten, der Umzüge noch unattraktiver macht.



Stadtansicht von Berlin: Die wachsende Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten macht Umzüge für viele Mieter unattraktiv.

Leipzig

Der Boom ist noch nicht vorbei

Die wachsende Einwohnerzahl in der Metropole lässt Mieten und Kaufpreise wieder anziehen. Welche Leipziger Stadtteile besonders von Preissteigerungen profitieren.



Wohnhäuser am Karl-Heine-Kanal in Leipzig:
Die Zielmarke für 2030 sind 644.000 Einwohner.

Frank Matthias Drost Leipzig

Über mangelnde Attraktivität muss sich die sächsische Metropole keine Gedanken machen: Leipzig verzeichnete im vergangenen Jahr einen Anstieg von knapp 4000 Einwohnern auf mehr als 632.500. Und dieser Trend dürfte sich fortsetzen, 2030 soll die Stadt 644.000 Einwohner zählen.

Die leichten Preisrückgänge auf dem Markt für private Wohnimmobilien beunruhigen die meisten Experten deshalb nur wenig: Denn auch hier zeigt der langfristige Trend weiter nach oben.

Maßgeblich liegt das daran, dass der Wohnungsbau in der Messestadt mit der wachsenden Bevölkerung nicht Schritt halten kann. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich. Und angesichts zurückgehender Baugenehmigungen dürfte sich das Verhältnis nicht schnell ändern.

Daten von vdp Research, einer Tochter des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP), zeigen, welche Leipziger Viertel die stärksten Preissteigerungen verzeichnen.

„Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in Leipzig 2024 um

2,5 Prozent gefallen“, sagt Michael Fenderl, Senior Analyst bei vdp Research. Demgegenüber haben sich Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent verteuert. Für das laufende Jahr erwartet Fenderl ein stärkeres Anziehen der Kaufpreise im gesamten Wohnsektor.

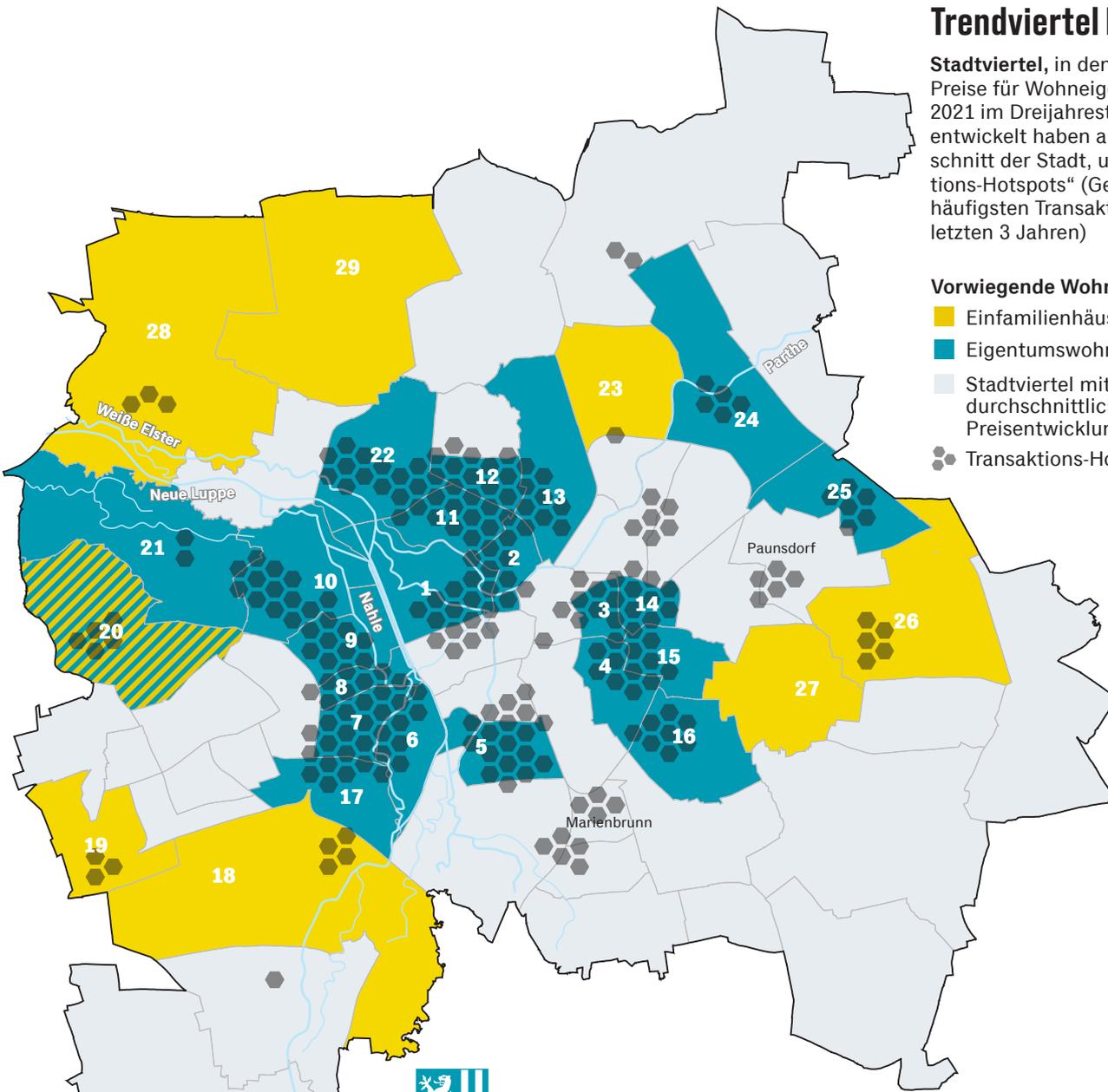
Auf steigendes Kaufinteresse setzt der Bauträger und Projektentwickler Bonava mit seinem Vorhaben in Leipzig-Portitz. In der nordöstlich gelegenen Herbert-Thiele-Straße, etwa 20 Autominuten vom Zentrum entfernt, sollen nach Angaben von Bonavas Regionsleiterin in

Trendviertel Leipzig

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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	Zentrum-Nordwest	■
2	Zentrum-Nord	■
3	Neustadt-Neuschönefeld	■
4	Reudnitz-Thonberg	■
5	Südvorstadt	■
6	Schleußig	■
7	Plagwitz	■
8	Lindenau	■
9	Altlindenau	■
10	Leutzsch	■

Grafiken: Bernhard Ruthmann • HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

11	Gohlis-Süd	■
12	Gohlis-Mitte	■
13	Eutritzsch	■
14	Volkmarsdorf	■
15	Anger-Crottendorf	■
16	Stötteritz	■
17	Kleinzschocher	■
18	Großzschocher	■
19	Lausen-Grünau	■
20	Burghausen-Rückmarsdorf	■

21	Böhlitz-Ehrenberg	■
22	Möckern	■
23	Mockau-Nord	■
24	Thekla	■
25	Heiterblick	■
26	Engelsdorf	■
27	Mölkau	■
28	Lützschena-Stahmeln	■
29	Lindenthal	■

Sachsen, Anika Godjaly, bis zu 120 Reihenhäuser entstehen.

Aktuell befinden sich acht im Bau, die bis Ende des Jahres bezugsfertig sein sollen. Steigende Mieten und sinkende Bauzinsen dürften zu einem wachsenden Interesse an der eigenen Immobilie führen, vermutet Godjaly.

Die angebotenen Objekte in Leipzig-Portitz sind auf eine Wohnfläche von 110 Quadratmetern ausgelegt und können bei Bedarf auf 135 Quadratmeter ausgebaut werden. Während die Mittelhäuser bis zu 360.000 Euro kosten sollen, werden für die Endhäuser bis zu 430.000 Euro verlangt.

Auch der Bauträger Werner Wohnbau sieht sich gut positioniert. Er bietet schlüsselfertige Reihen- und Doppelhäuser in Probstheida an. Auf dem im Südosten Leipzigs gelegenen Areal in der Nähe vom Völkerschlachtdenkmal sollen 53 Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von jeweils 136 bis 145 Quadratmetern entstehen. Mittelhäuser werden zu einem Preis von 470.000 Euro angeboten, Eckhäuser für etwa 500.000 Euro.

Von den 16 Häusern des ersten Bauabschnitts sind sieben reserviert. Unternehmenschef Alexander Werner räumt ein, dass der Bauträger bei den Interessenten derzeit Pionierarbeit leisten muss. „Mit einer gewissen Aufbruchstimmung im Land wäre es leichter, grundlegende Vermögensentscheidungen zu treffen“, bemerkt der Unternehmer.

Dabei weiß er gute Argumente auf seiner Seite. So liegt der Quadratmeterpreis der etwas preiswerteren Häuser von Werner Wohnbau bei 3455 Euro und damit sehr deutlich unter dem vergleichbaren Preis für neue Eigentumswohnungen. Außerdem würden die Mieten für neu errichtete Wohnungen stark steigen. „Das spielt uns schon in die Hände“, räumt Werner ein. Der Abstand zwischen Miete und monatlicher Belastung durch einen Immobilienkauf beginne zu schwinden.

Wohnungsmieten steigen stark

Denn auch in Leipzig sind die Wohnungsmieten im Erstbezug zuletzt deutlich gestiegen: Der Median liegt nach einer Untersuchung 2024 bei 11,44 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 14,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Bei Bestandswohnungen erhöhte sich die Miete im Vergleichszeitraum um 5,6 Prozent auf 8,43 Euro je Quadratmeter, heißt es im jüngsten Immobilienmarktbericht von Pisa Immobilien und der Staatlichen Studienakademie Leipzig.

Damit setzt sich der seit Jahren zu be-

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
28 Lützschena-Stahmeln	+0,7 %	3.580 €
29 Lindenthal	+0,7 %	3.500 €
18 Großzschocher	+0,6 %	3.910 €
26 Engelsdorf	+0,6 %	3.170 €
19 Lausen-Grünau	+0,6 %	2.990 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,6 %	2.920 €
Prognose für 2025	↗ +1,5 %	

Eigentumswohnungen

12 Gohlis-Mitte	+2,4 %	3.160 €
11 Gohlis-Süd	+2,1 %	3.180 €
2 Zentrum-Nord	+1,9 %	4.180 €
7 Plagwitz	+1,8 %	3.290 €
22 Möckern	+1,8 %	2.740 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,3 %	3.110 €
Prognose für 2025	↗ +2,8 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

7 Plagwitz	+1,6 %	10,50 €
9 Altlindenu	+1,5 %	10,20 €
20 Burghausen-Rückmarsdorf	+1,5 %	9,40 €
13 Eutritzsch	+1,5 %	9,00 €
8 Lindenu	+1,4 %	11,00 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,9 %	9,10 €
Prognose für 2025	↗ +4,7 %	

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

obachtende Anstieg der Mieten in der Messestadt fort. „Aufgrund des immensen Nachfrageüberhangs ist kein Ende des Mietpreisanstiegs in Sicht“, heißt es im City Report Leipzig des Immobiliendienstleisters Aengevelt. Das bestätigen auch Zahlen von vdp Research: Für 2025 wird ein Plus bei den Mieten von 4,7 Prozent prognostiziert.

Die höchsten Mieten verzeichnete im vergangenen Jahr der Stadtbezirk Mitte. Das Zentrum Süd mit dem Musikerviertel gehört dabei zu den attraktivsten Wohngegenden in Leipzig.

Auch das Zentrum West zeichnet sich durch repräsentative Gründerzeitvillen aus und verfügt mit dem Stadthafen über eine beliebte Freizeitattraktion. Das Zentrum Nordwest wartet mit dem begehrten Waldstraßenviertel auf und hat viele Grünflächen wie beispielsweise den Auenwald.

Doch nicht nur die Mieten steigen. Laut Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025 stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen mit Stellplatz im vergangenen Jahr von 6051 Euro pro Quadratmeter auf 6324 Euro. Noch höhere Preise erzielten sanierte Altbauwohnungen mit Stellplatz, die im vergangenen Jahr im Schnitt 6457 Euro kosteten, nach 6169 Euro im Jahr zuvor.

Auf die Stadtteile bezogen wurden im vergangenen Jahr im Bezirk Mitte, konkret im Zentrum Nordwest, die höchsten Preise aufgerufen. Dort kostete eine Neubauwohnung im Median 8180 Euro pro Quadratmeter.

Nach Einschätzung von vdp-Analyst Fenderl verzeichnen neben den teuren Zentrumslagen besonders die nördlich angrenzenden Stadtteile Möckern, Plagwitz und Gohlis die stärksten Preisstei-

Ufer der Weißen Elster in Leipzig: „Kein Ende des Mietpreisanstiegs in Sicht.“



gerungen bei Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Daten aus dem Leipziger Grundstücksmarktbericht geben auch Auskunft über die Erwerber. Lediglich etwas mehr als sieben Prozent der Käufer der sanierten Altbauwohnungen stammten aus Leipzig, 92 Prozent der Erwerber werden in dem Bericht dem „sonstigen Deutschland“ zugeordnet.

Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen liegt der Anteil dieser Investoren bei gut 84 Prozent. Bonava-Regionsleiterin Godjaly wundert das nicht: „Leipzig ist ein attraktiver Standort für Investoren geworden.“

Mit Erleichterung wird in der Leipziger Stadtverwaltung registriert, dass der größte deutsche Wohnungskonzern, Vonovia, wieder verstärkt Wohnungen bauen will. Angesichts hoher Baukostensteigerungen und der Zinsentwicklung rentierten sich Neubauprojekte in der Vergangenheit nicht.

Derzeit ist die Buwog, Projektentwicklungstochter des größten deutschen Wohnungskonzerns Vonovia, dabei, im Stadtteil Bayerischer Bahnhof am Dösner Weg 222 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern zu errichten. Insgesamt geht es beim Projekt „Buwog am Neuen Park“ um vier siebengeschossige Gebäude und ein elfgeschossiges Hochhaus.

Die Größe der Ein- bis Vierzimmerwohnungen liegt zwischen 36 und 122 Quadratmetern. Alle Wohnungen verfügen über Parkett, eine Fußbodenheizung und einen Balkon oder Terrasse. Die Preise starten bei 118.000 Euro.

Einen weiteren wichtigen Spieler bringt Leipzigs Baubürgermeister Thomas Dienberg ins Spiel. „Beim Wohnungsbau ist das kommunale Wohnungsunternehmen LWB ein Garant für neue Wohnungen“, sagte er dem Handelsblatt. Durch die Förderung seien die Mieten bezahlbar.

Bei Projekten beispielsweise am Bayerischen Bahnhof hebt er die Kooperation mit den privaten Entwicklern wie der Vonovia-Tochter Buwog hervor. Dadurch würden „Stadtteilparks und soziale Infrastruktur“ Teil der neuen Quartiere.

Auch wenn in Leipzig nach Dienbergs Einschätzung „weiterhin kräftig gebaut“ werde, sei der Bedarf an kleinen, kostengünstigen Wohnungen weiterhin hoch. Zudem muss die Stadt auch wohnungsbauliche Rückschläge verkraften, die Dienberg nicht ausdrücklich erwähnt.

So ist die Verwirklichung des einstigen Leuchtturmprojekts, des Eutritzscher Freiladebahnhofs, in weite Ferne gerückt. Ursprünglich sollte hier nördlich vom Hauptbahnhof auf einem 25 Hektar

großen Areal ein neuer Stadtteil entstehen. Doch durch die Insolvenz der österreichischen Firma Imfarr im vergangenen Jahr ist das Projekt vorerst beerdigt – und damit auch der geplante Bau von 2600 dringend benötigten Wohnungen.

Mit Sorge verweist der Immobilien dienstleister Aengevelt zudem auf weiterhin rückläufige Baugenehmigungen und Fertigstellungen. Dabei ist allen Beteiligten klar, dass die wachsende Bevölkerung der Stadt mehr Wohnraum braucht.

Angesichts dieser Konstellation sind die Verfasser des Postbank Wohnatlas 2025 für den Standort positiv gestimmt. Von allen 400 bundesweit untersuchten Landkreisen und kreisfreien Städten wird in Leipzig bis 2035 der höchste Anstieg der Kaufpreise prognostiziert: Um real 1,9 Prozent pro Jahr.

Diese Preisdynamik hat mehrere Gründe. So soll laut Prognosen das verfügbare Einkommen in Leipzig bis 2035 deutlich steigen. Von allen 400 Regionen wird für Leipzig der höchste prozentuale Anstieg an Personen im Erwerbsalter erwartet.

Zudem verweist der Wohnatlas darauf, dass die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen in Leipzig verglichen mit anderen Großstädten im vergangenen Jahr mit 3231 Euro

Hamburg

Oberbillwerder soll es richten

Obwohl die Hansestadt ganze Stadtteile neu baut, bleibt Wohnraum knapp. Das ist schlecht für Mieter – aber gut für Immobilieninvestoren..



Hamburger Stadtzentrum:
Alster oder Elbe? Wenn Geld beim Wohnen keine Rolle spielt, ist das in Hamburg die entscheidende Frage.

Kathinka Burkhardt Hamburg

Wenn es um „Bella“ geht, kann Andreas Gnielka seine Freude nicht verbergen. Das Neubauprojekt im Stadtteil Eimsbüttel hat für ihn eine gewisse Symbolkraft. „Wir haben allein in den ersten vier Wochen der Vermarktung zehn Beurkundungen gehabt“, sagt der Geschäftsführer für den Bereich Wohnen des Hamburger Immobilienunternehmens Grossmann & Berger.

Wo noch vor ein paar Monaten ein alter Flachbau einen Drogeriemarkt beherbergte, klafft nun eine Baugrube, aus

der bis 2026 ein fünfstöckiger Block mit 24 Luxuswohnungen wachsen soll. Direkt vorm Haus öffnet sich eine hübsche Altbau-Wohnstraße mit kleinen Bars, Restaurants, aber auch Kitas und Spielplätzen. Keine 200 Meter entfernt liegt die U-Bahn-Station „Christuskirche“, von der man in sieben Minuten in die Innenstadt zum Jungfernstieg gelangt.

Kostenpunkt für Käufer: rund 10.000 Euro pro Quadratmeter bei Wohnungsgrößen zwischen 41 und 116 Quadratmetern. Selbst fürs beliebte Eimsbüttel ist das nicht gerade ein Schnäppchen. Genau deshalb ist Gnielka erleichtert: „Wir merken, dass sich der Markt in diesem

Segment erholt hat.“

Waren Neubauten in begehrten Hamburger Stadtteilen wie Ottensen, Eimsbüttel, Eppendorf oder Uhlenhorst während der Niedrigzinsphase Selbstläufer, blieben Verkäufer in den vergangenen drei Jahren auch dort auf Eigentumswohnungen sitzen oder mussten Preisnachlässe gewähren.

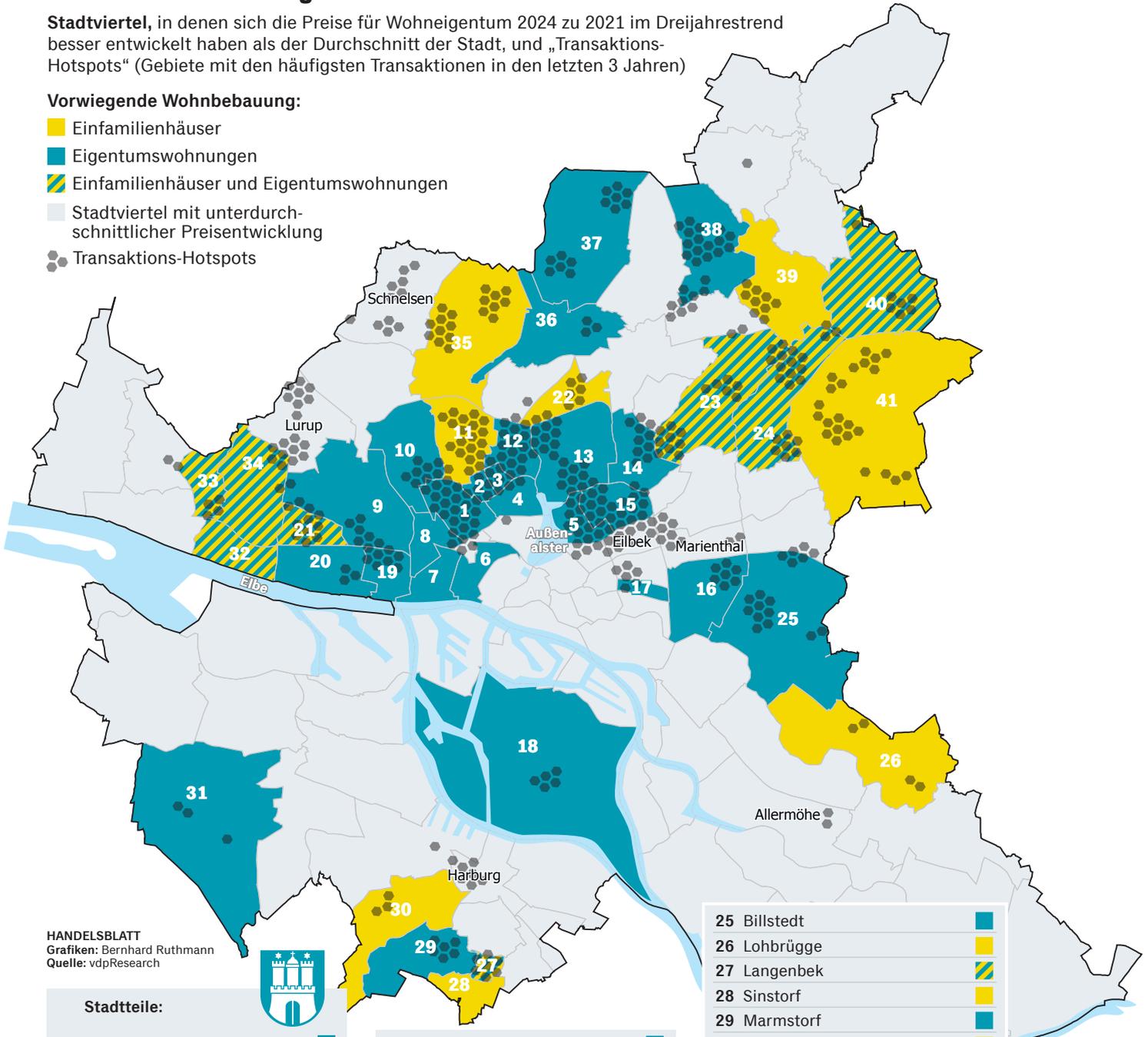
Manch einer vermietete lieber, als mit Verlust zu verkaufen. Durchschnittlich 0,8 Prozent weniger als im Vorjahr zahlten Käufer auch 2024 noch für Häuser und Eigentumswohnungen an der Elbe. Das zeigen Daten, die das Berliner Analysehaus vdp Research exklusiv für das

Trendviertel Hamburg

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



Stadtteile:			
1 Eimsbüttel		13 Winterhude	
2 Hoheluft-West		14 Barmbek-Nord	
3 Hoheluft-Ost		15 Barmbek-Süd	
4 Harvestehude		16 Horn	
5 Uhlenhorst		17 Hamm-Mitte	
6 St. Pauli		18 OG. Wilhelmsburg	
7 Altona-Altstadt		19 Ottensen	
8 Altona-Nord		20 Othmarschen	
9 Bahrenfeld		21 Groß Flottbek	
10 Stellingen		22 Alsterdorf	
11 Lokstedt		23 Bramfeld	
12 Eppendorf		24 Farmsen-Berne	
		25 Billstedt	
		26 Lohbrügge	
		27 Langenbek	
		28 Sinstorf	
		29 Marmstorf	
		30 Eissendorf	
		31 Neugraben-Fischbek	
		32 Nienstedten	
		33 Iserbrook	
		34 Osdorf	
		35 Niendorf	
		36 Fuhlsbüttel	
		37 Langenhorn	
		38 Poppenbüttel	
		39 Sasel	
		40 Volksdorf	
		41 OG. Rahlstedt	

Handelsblatt ausgewertet hat.

Doch dieser Abwärtstrend scheint nun gestoppt. Die Kaufpreise für Immobilien stiegen laut vdp Research im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum vierten Quartal 2024 in Hamburg leicht um durchschnittlich 0,4 Prozent. Das spiegelt die Beobachtung vieler Marktteilnehmer wider.

„Aus unserer Sicht gehört Hamburg zu den wenigen Städten in Deutschland, in denen die begonnene Erholung nachhaltig ist“, sagt Torsten Bergner, der beim Immobilienunternehmen Patrizia für die Wohnrauminvestments im deutschsprachigen Raum zuständig ist.

Interessenten sind vorsichtig

Den sanften Preisanstieg an der Elbe dürften zwei Faktoren antreiben. Zum einen haben die Mieten in den vergangenen Jahren zugelegt. Durchschnittlich 15 Euro zahlten Mieter laut vdp Research 2024 pro Quadratmeter im Monat, um 3,6 Prozent stiegen die Neuvertragsmieten in der Stadt gegenüber dem Vorjahr.

Toplagen rund um die Alster kennen auch Preise über 25 Euro, und Experten halten die Aufholjagd in Hamburg für noch nicht beendet. „Dadurch lohnt es sich in vielen Stadtteilen wieder, eine Wohnung zu kaufen, statt zu mieten“, sagt Gnielka.

Gleichzeitig hat sich das Zinsniveau stabilisiert. Viele Käufer, die sich in Anbetracht der rasanten Preisentwicklung bis Mitte 2022 vom Immobilienkauf verabschiedet hatten, haben sich auf die gestiegenen Kreditanforderungen der Banken eingestellt und bei ihrer Finanzierung nachgebessert. Die letzte Senkung des Leitzinses durch die EZB verschafft zusätzlich Luft.

Beide Entwicklungen hätten zu einem gesünderen Markt als noch in der Niedrigzinsphase geführt, mein Gnielka: „Diejenigen, die jetzt einen Immobilienkauf wagen, können ihn sich auch wirklich leisten.“ Käufer mit kleinerem Geldbeutel machten zudem Abstriche bei Quadratmeterzahl oder Ausstattung, wodurch auch Wohnungen abseits des Premiumsegments Abnehmer fänden.

Überall gelte aber: Interessenten schauen mittlerweile genau hin, ob der Preis zu Bausubstanz, Energieeffizienz und Lage passe. Immobilien aus den 1970er-Jahren und älter tun sich entsprechend weiterhin schwer, wenn sie sanierungsbedürftig oder schlecht angebunden sind.

Der Immobilienmarkt der Hansestadt hat sich in den vergangenen fünf Jahren gewandelt: Um die Baugenehmigungszahlen hoch zu halten, hat die Stadt die Nachverdichtung massiv vorangetrieben

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
34 Osdorf	+0,6 %	7.360 €
33 Iserbrook	+0,6 %	6.660 €
28 Sinstorf	+0,6 %	4.020 €
32 Nienstedten	+0,5 %	7.550 €
22 Alsterdorf	+0,5 %	7.050 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,4 % 5.710 €
	Prognose für 2025	↗ +2,0 %

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
20 Othmarschen	+0,6 %	6.020 €
5 Uhlenhorst	+0,5 %	8.880 €
8 Altona-Nord	+0,5 %	7.680 €
19 Ottensen	+0,5 %	7.200 €
36 Fuhlsbüttel	+0,5 %	5.060 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,3 % 6.020 €
	Prognose für 2025	↗ +2,1 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
6 St. Pauli	+1,9 %	18,90 €
5 Uhlenhorst	+1,9 %	18,90 €
8 Altona-Nord	+1,9 %	17,70 €
19 Ottensen	+1,9 %	16,30 €
1 Eimsbüttel	+1,8 %	17,90 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,7 % 15,30 €
	Prognose für 2025	↗ +3,4 %

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

– zum Beispiel in Altona-Nord.

Wie hier weichen kleine Hinterhöfe vielerorts Neubauten, ehemalige Bunker wurden in moderne Wohnräume verwandelt, schmale, vom Krieg hinterlassene Kluften bebaut und größere Parkplatze, Kleingärten und unattraktive Flächen entlang von Bahngleisen in Bauland umgewidmet. Die Nachfrage bleibt trotzdem ungedeckt und bringt Projekte wie das „Studio 73“ hervor, in dem eine 58 Quadratmeter große Wohnung 791.000 Euro kostet.

Auch in Stadtvierteln wie Hamm, Horn oder Iserbrook sorgen viele Baustellen für eine Belebung des Immobilienmarkts. „Die Modernisierung, die wir in weniger begehrten Lagen wie diesen sehen, hat sie für Käufer attraktiv gemacht, die zentrumsnah bleiben wollen, aber an der Alster nicht fündig werden“,

sagt Simon Querndt, Niederlassungsleiter Hamburg vom Wohnentwickler Institute Real Estate.

Entwickelten sich die Mieten bei Neuverträgen in Toplagen an der Alster wie Uhlenhorst mit 4,1 Prozent oder Winterhude mit 3,8 Prozent weiterhin überdurchschnittlich, haben dahinter gelegene Stadtteile wie Barmbek-Süd und -Nord durch neue Quartiere und die Sanierung ganzer Straßenzüge an Beliebtheit gewonnen. Das schlug sich auch hier mit rund vier Prozent Anstieg bei den Neuvertragsmieten nieder.

Mehr Nachfrage als Angebot

Jahrelang galt die Hansestadt mit ihrem „Bündnis für das Wohnen“, einem kompromissorientierten Dialog zwischen Bauwirtschaft und Stadt, als bundeswei-

ter Vorreiter beim zügigen und sozialverträglichen Wohnungsbau. Doch wie anderswo auch ist die Bauaktivität an der Elbe durch die gestiegenen Zinsen, Bau- und Grundstückskosten gesunken.

Immerhin wurden 2024 noch einmal 8319 Wohneinheiten fertiggestellt – 39 Prozent mehr als im Vorjahr. Aber die aktuellen Baugenehmigungszahlen machen den Abwärtstrend in den kommenden Jahren unausweichlich: Mit 6701 neu genehmigten Wohnungen im vergangenen Jahr hat die Stadt ihr Ziel erneut verfehlt, jährlich 10.000 neue Einheiten zu bewilligen. Schon 2023 waren es nur 5404 – zu wenig, wenn die Einwohnerzahl wie bisher jährlich um teilweise mehr als 10.000 Neu-Hamburger wächst.

Dabei tüftelt die IBA Hamburg, eine hundertprozentige Tochter der Stadt und zuständig für den städtischen Ausbau, an mehreren großen Neubaugebieten. Mit Oberbillwerder soll in den kommenden Jahren der 105. Hamburger Stadtteil entstehen.

Ein Prestigeprojekt des Senats, der so den Ruf Hamburgs als Vorreitermetropole beim Wohnungsbau pflegen möchte. Bis zu 14.000 Einheiten könnten hier entstehen, ein Drittel sozial gefördert. Doch diese Entlastung kommt frühestens 2030, ebenso wie durch die geplanten Projekte Elbinselquartier, Grasbrook und das Wilhelmsburger Rathausviertel.

Der Speckgürtel lockt

Besonders selten kommen in Hamburg Häuser mit Garten auf den Markt, die energetisch auf dem neuesten Stand und gut an das städtische Leben angebunden sind. Oft gelingt dieser Lebensraum nur denjenigen, die eine sanierungsbedürftige Bestandsimmobilie kaufen, diese abreißen und beim Neubau deutliche Abstriche machen, damit die Kosten nicht völlig aus dem Ruder laufen.

Auch in den neuen Quartieren werden Einfamilienhäuser eine Rarität bleiben: Die Grünen aus der Koalition unter SPD-Bürgermeister Peter Tschentscher hatten sich vor Jahren gegen solche Objekte gestellt und im Bezirk Nord sogar ein absolutes Verbot von Einfamilienhäusern in Neubaugebieten durchgesetzt.

Das Argument: Solche Gebäude schluckten unverhältnismäßig viel Platz und seien energetisch weniger effizient als Mehrfamilienhäuser. Diese strikte Linie ist seit der Neuauflage der Koalition im Rathaus in diesem Jahr zwar gebrochen, aufgrund des knappen Baulands ist ein Angebotsschub bei Einfamilienhäusern dennoch unwahrscheinlich.

Und so bleibt für alle, die im eigenen, frei stehenden Haus wohnen wollen, der

Speckgürtel Hamburgs mit Städten wie Pinneberg, Norderstedt und Ahrensburg im Norden sowie Winsen, Buchholz und Buxtehude im Süden ebenso spannend wie der Stadtrand selbst.

Gerade noch im Hamburger Stadtgebiet gelegen, bietet sich für Familien mit kleinerem Budget im Trendviertel Sinstorf die Chance, Immobilienbesitzer zu werden: Dort, an der Grenze zu Niedersachsen, kostete der Quadratmeter 2024 durchschnittlich 4020 Euro und zeigte mit einem Anstieg um 0,6 Prozent eine der stärksten Aufwärtsentwicklungen im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser.

Gute 40 Minuten braucht man von Sinstorf zum Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln; und wenn die Straßen mal frei sind, lediglich 23 Minuten mit dem Auto.

Näher dran, aber auf einem deutlich höheren Niveau finden Käufer im Westen der Stadt in den Trendvierteln Iserbrook und Osdorf teilweise attraktive Ein- und Zweifamilienhäuser und laut vdp Research positive Preisentwicklungen von 0,6 Prozent im ersten Quartal 2025. Nur: Nicht jede Lage ist hier wirklich gut, und die Gebäude sind oft sanierungsbedürftig.

Deutlich innenstadtnäher läuft in Rothenburgsort derzeit der Wandel vom industriell geprägten Stadtteil zum modernen Wohnquartier. „Die bauliche

Entwicklung dort ist die logische Fortsetzung der benachbarten Hafencity“, sagt Experte Querndt vom Projektentwickler Instone Real Estate, der in Rothenburgsort aktuell das Quartier „Urban Isle“ fertigstellt.

Neben einem Studentenwohnheim mit 447 Mikroappartements und einem modernen Gebäude für die Feuerwehr entstehen 210 Eigentumswohnungen – wovon die Hälfte bereits verkauft ist.

Doch ob als Geldanlage oder für den Eigenbedarf, in Rothenburgsort kommt es auf den genauen Standort einer Immobilie an. Der Stadtteil ist auf Lkw und Gewerbe ausgerichtet statt auf Fahrräder und Fußgänger. Und der Weg zur Schule oder zum nächsten Supermarkt kann weit sein.

Vor allem Arbeitnehmer und Studierende dürften hier von den lediglich sechs S-Bahn-Minuten bis zum Hauptbahnhof angelockt werden – sofern die Immobilie in der Nähe der Station Rothenburgsort liegt.

Auf solche Mikrolagen sollten Käufer im gesamten Stadtgebiet achten, da sich aufgrund der Nachverdichtung immer wieder Chancen ergeben. „Vor allem für Kapitalanleger sind es in der Hansestadt oft Bereiche zwischen oder hinter beliebten Straßenzügen, die einen Blick lohnen, weil dort die Preisentwicklungsmöglichkeiten größer sind“, sagt Patrizia-Manager Torsten Bergner.

Villen am Elbhänge in Blankenese: Auch in den Topvierteln ist nicht jede Lage top – das eröffnet Chancen..



Köln

Kritische Lage auf dem Kölner Immobilienmarkt

In kaum einer anderen Großstadt fehlen so viele neue Wohnungen wie in der Domstadt. Dennoch bieten sich für Käufer auch Chancen – wenn sie das nötige Geld mitbringen.

Stadtansicht von Köln:
In der Domstadt hinkt der
Neubau im bundesweiten
Vergleich hinterher.



Julian Trauthig Köln

Die „Neue Mitte Porz“ ist eines der wenigen Highlights auf dem Kölner Immobilienmarkt der vergangenen Jahre. Anfang Juni weihten Vertreter von Stadt, Land und den beteiligten Bauträgern das Quartier offiziell ein. Aus einem zugebauten Platz mit einem über Jahre leer stehenden Hertie-Kaufhaus ist in dem rechtsrheinischen Stadtteil ein Zentrum mit Gastronomie und Einzelhandel sowie 130 Wohnungen geworden, fast 40 Prozent davon öffentlich gefördert.

Die Metropole am Rhein benötigt so dringend wie kaum eine andere Großstadt in Deutschland neue Wohnungen. „Köln hängt beim Neubau im Vergleich zu anderen Städten extrem hinterher,

vor allem im bezahlbaren und mittleren Preissegment“, sagt Torsten Bergner, Manager beim Immobilieninvestor und Vermögensverwalter Patrizia. Doch Projekte wie in Porz, umgesetzt unter der Leitung der kommunalen Stadtentwicklungsgesellschaft Moderne Stadt, sind in der Domstadt die Ausnahme.

Gute Kaufgelegenheiten sind auf dem angespannten Kölner Markt entsprechend rar – aber vorhanden. Das Forschungsinstitut des Verbands der Pfandbriefbanken (vdp) hat exklusiv für das Handelsblatt Daten für den Kölner Immobilienmarkt ausgewertet. Und Trendviertel ausgemacht, in denen ein Immobilienkauf trotz der zahlreichen Herausforderungen auf dem Kölner Immobilienmarkt attraktiv sein könnte.

Im Segment der Eigenheime befinden

sich diese Viertel laut vdp Research vor allem am westlichen Stadtrand, zum Beispiel in Junkersdorf, Müngersdorf, Lövenich und Weiden und im rechtsrheinischen Stadtbezirk Kalk. Aber auch Rodenkirchen im Süden und Worringen im Norden Kölns seien attraktive Gebiete mit überdurchschnittlichen Preissteigerungen, so die Forscher. Bei den Eigentumswohnungen dominieren hingegen neben den Kölner Innenstadt- und Altstadtlagen zum Beispiel auch die zentrumsnahen Stadtteile Ehrenfeld oder Nippes.

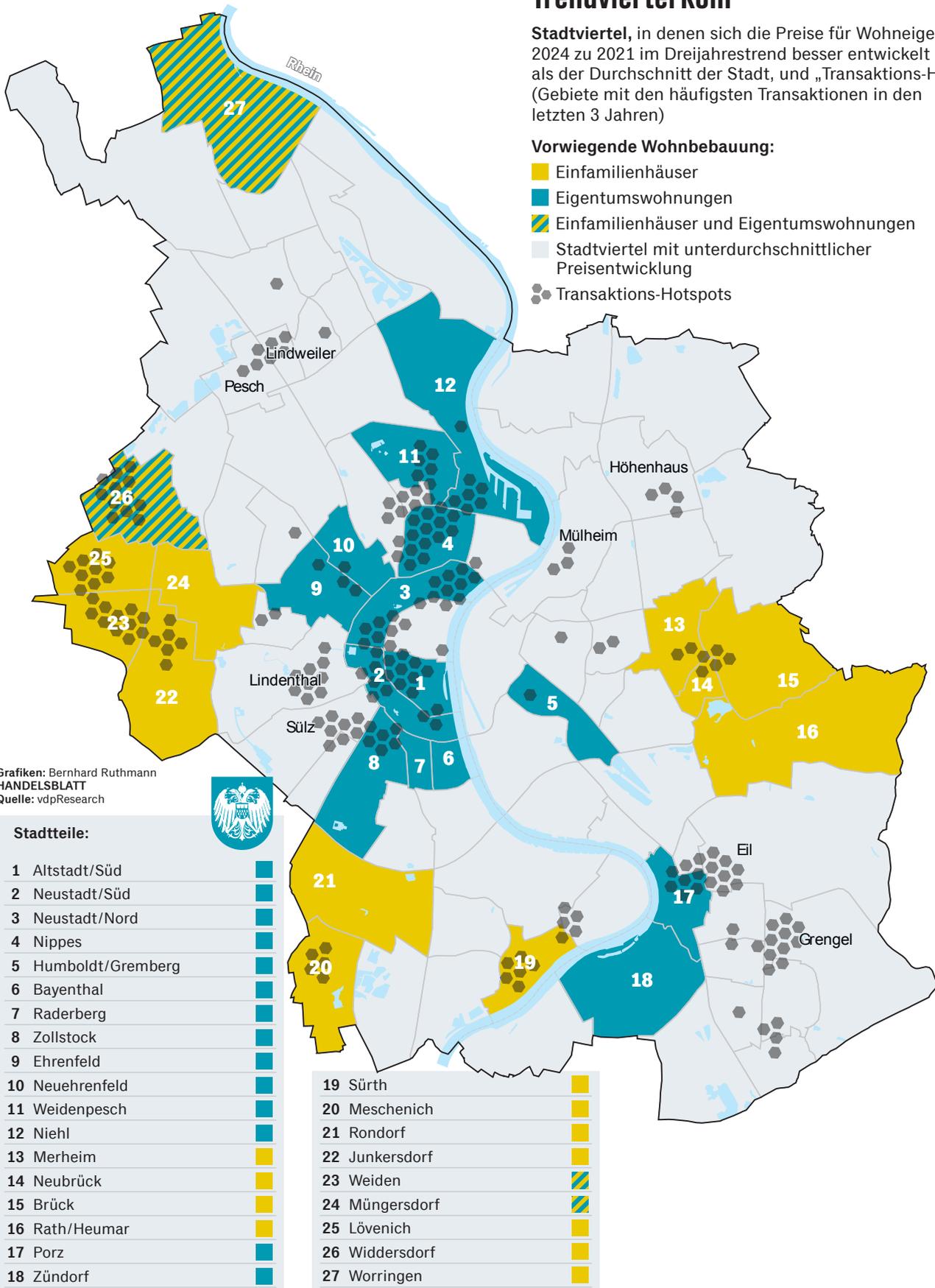
Insgesamt wird sich die Situation für Käufer und Mieter weiter verschärfen, wie die vdp-Zahlen zeigen. Für 2025 rechnen die Forscher erstmals seit dem Zinsanstieg 2022 wieder sowohl mit steigenden Preisen als auch mit anzie-

Trendviertel Köln

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



Grafiken: Bernhard Ruthmann
HANDELSBLATT
Quelle: vdpResearch



henden Mieten. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sollen demnach um 2,1 Prozent steigen, für Eigentumswohnungen um 2,6 Prozent.

Für die Neuvertragsmieten rechnen die Experten mit einem Plus von 3,8 Prozent bis Jahresende.

Die Stadt blieb jahrelang weit hinter ihrem selbst gesteckten Ziel von 6000 neuen Wohnungen im Jahr zurück, selbst während Boomphasen. Im vergangenen Jahr waren die Zahlen dann besonders schlecht: „Die Baufertigstellungen in Köln lagen 2024 mit circa 1800 Wohneinheiten etwa 50 Prozent unter dem Vorjahr“, sagt Michael Fenderl, Senior Analyst Immobilienmarkt bei vdp Research. Im Vergleich zum fünfjährigen Mittel habe das Minus bei 28 Prozent gelegen.

Auch eine andere Betrachtung verdeutlicht die kritische Lage in Köln: 2024 wurden laut dem Wohnungsforschungsinstitut Empirica nur noch 1,6 Wohnungen pro tausend Einwohner neu gebaut, der Bedarf liegt jedoch bei 3,8 bis 4,5. Selbst am Höhepunkt im Jahr 2014 wurden nur 3,7 Wohnungen je tausend Einwohner neu gebaut. In Köln kosten neue Eigentumswohnungen Empirica zufolge derzeit das 8,9-Fache des ortstypischen Jahresnettoeinkommens, auf dem Höhepunkt Ende 2022 war es das 10,2-Fache. Ende 2008, zu Beginn des durch niedrige Zinsen eingeleiteten langen Immobilienbooms, war es im Minimum nur das 5,3-Fache des ortsüblichen Jahresnettoeinkommens.

Wenig Nachfrage für Luxusprojekte

Einer der Gründe für den stockenden Neubau sind die hohen Preise, die sich immer weniger Kölner leisten können oder wollen. „Die Nachfrage im Neubau konzentriert sich derzeit auf die Preisspanne von 6000 bis 6500 Euro pro Quadratmeter. Das ist die Zone, in dem der Markt aktuell am besten funktioniert“, beobachtet Roland Kampmeyer, der seit 30 Jahren im Rheinland als Makler arbeitet. Das Problem: Die durchschnittlichen Neubaupreise liegen laut seinem Marktbericht schon bei 7000 Euro den Quadratmeter. „Wenn Sie deutlich darüber hinausgehen wollen, brauchen Sie gute Argumente. Projekte mit mehr als 8000 Euro pro Quadratmeter seien in dem derzeitigen Marktumfeld herausfordernd“, sagt Kampmeyer.

Eines dieser Projekte ist das Quartier „Viva Agrippina“ des Entwicklers Swiss Life Asset Managers in begehrter Lage in der Nähe von Rhein, Zoo, Flora und dem Agnesviertel. Wohnungen in den oberen Geschossen kosten dort schnell mehr als 10.000 Euro den Quadratmeter. Einen Teil der insgesamt 286 Wohnungen auf

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
14 Neubrück	+1,0 %	4.020 €
27 Worringen	+1,0 %	3.690 €
20 Meschenich	+1,0 %	3.180 €
15 Brück	+0,9 %	4.570 €
21 Rondorf	+0,9 %	4.530 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25 ↗ +0,6 %	5.220 €
	Prognose für 2025 ↗ +2,1 %	

Eigentumswohnungen

2 Neustadt/Süd	+1,9 %	6.090 €
1 Altstadt/Süd	+1,9 %	5.940 €
27 Worringen	+1,8 %	3.490 €
5 Humboldt/Gremberg	+1,7 %	3.240 €
11 Weidenpesch	+1,6 %	4.810 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25 ↗ +1,4 %	4.860 €
	Prognose für 2025 ↗ +2,6 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

8 Zollstock	+1,4 %	16,30 €
5 Humboldt/Gremberg	+1,4 %	13,70 €
18 Zündorf	+1,4 %	13,30 €
2 Neustadt/Süd	+1,3 %	17,00 €
22 Junkersdorf	+1,3 %	14,30 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25 ↗ +1,1 %	14,90 €
	Prognose für 2025 ↗ +3,8 %	

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

dem alten Gelände der Zurich-Versicherung konnte der Entwickler noch vor dem Zinsanstieg verkaufen. Mittlerweile sind die ersten Wohnungen schon bezogen, abverkauft ist das Projekt aber noch lange nicht. „Im Vergleich zum Vorjahr verkaufen wir weiterhin stetig, aber spürbar langsamer als zu Vertriebsbeginn vor dem Zinsanstieg“, sagt Udo Girke, Leiter Bau und Vertrieb bei Swiss Life Asset Managers.

„Wir hatten gehofft, dass es im Jahr 2025 noch stärker anzieht – eine gewisse Dynamik ist da, aber sie bleibt verhalten“, räumt er ein. Eine zusätzliche Herausforderung war die Ankündigung des Landes NRW, in unmittelbarer Nähe eine große Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete eröffnen zu wollen.

Mittlerweile müsse man aufgrund des veränderten Marktumfelds gezielt individuelle Anreize wie eine Beteiligung an

den Kaufnebenkosten schaffen. „Viele Kundinnen und Kunden erinnern sich an frühere Preisaktionen – sie fragen heute viel gezielter nach Nachlässen. Das hat sich im Markt verändert, jeder handelt“, sagt Girke. Girke ist sich bewusst, dass dieses Projekt eine extrem kleine und exklusive Zielgruppe hat: „Die Mieten liegen bei mehr als 20 Euro pro Quadratmeter – und viele Käufer zahlen aus Eigenkapital“, beobachtet er.

Bei einem anderen Projekt in Ehrenfeld auf einem früheren Siemensgelände in der Nähe der Moschee kalkulieren sie anders: „Die Quadratmeterpreise werden unter denen von Viva Agrippina liegen.“ Bislang ist dort lediglich das Bestandsgebäude abgerissen, mit dem Bau der rund 450 Wohnungen wurde aber noch nicht begonnen. „In Ehrenfeld stehen wir kurz vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens – Ziel ist der Jahres-

wechsel.“ Anschließend solle mit den Bauanträgen gestartet werden, im kommenden Jahr werde dann mit dem Vertrieb begonnen.

Bereits mehrfach mit dem Vertrieb gestartet ist das Projekt „Ehre & Liebig“ des Entwicklers BPD zwischen Ehrenfeld und Nippes an der Liebigstraße direkt gegenüber dem alten Schlachthof. Das Projekt mit etwa 140 Wohnungen und 35 Stadthäusern ist genau in die Phase steigender Zinsen geraten und wird nun umgeplant.

„Wir stellen bei Ehre & Liebig gerade die Energieversorgung von Gas auf Wärmepumpen um“, sagt Thomas Trendelkamp, Leiter Projektentwicklung bei BPD, einer Tochter der niederländischen Rabobank. „Bei dem Projekt treffen sehr unterschiedliche Anforderungen aufeinander – wir haben dort Gewerbe, sozialen Wohnungsbau und eine sehr spezielle Architektur.“

Seine größte Herausforderung: „Ohne den Verkauf des vorderen Riegels zur

Liebigstraße mit Büroeinheiten und gefördertem Wohnen an einen Investor können wir das Projekt nicht starten“, macht er deutlich. Man habe bewusst im hinteren Teil des Projekts mit den exklusiven und sehr teuren Townhäusern noch nichts verkauft, auch wenn im Vorvertrieb das Interesse groß gewesen sei. „Jetzt arbeiten wir daran, die Marktgängigkeit herzustellen – unter anderem durch Umstrukturierung und neue Nutzungsformen“, sagt Trendelkamp. Er macht aber auch klar: „Wir planen aktuell den hinteren Teil des Projekts in kleineren Bauabschnitten – Bauen in einem Rutsch ist kaum noch darstellbar.“

Diese Beobachtung macht auch Makler Kampmeyer. „Bei einem Projekt wie dem Clouth-Quartier in Nippes konnten 2014 mehrere Hundert Wohnungen entwickelt werden.“ Das wäre heute nur schwer vorstellbar. Der Markt könne solche Mengen an Eigentumswohnungen nicht mehr verarbeiten: „Solche Abverkaufsgeschwindigkeiten sind nicht mehr

möglich.“

Auch wegen ähnlicher Erfahrungen mit großen Projekten in diesen Zeiten geht der Immobilieninvestor und Vermögensverwalter Patrizia in Köln einen anderen Weg. „Wir bleiben derzeit lieber ein bisschen kleiner und überschaubar“, sagt Torsten Bergner. Die Branche habe verstanden, dass Preisschocks und geopolitische Krisen größere Projekte zunehmend unkalkulierbar machen.

Im Kölner Stadtteil Weidenpesch zwischen Nippes und Longerich stadtauswärts Richtung Norden baut der Investor derzeit in einem größeren Wohnkomplex 16 zusätzliche Wohnungen mit zwei und drei Zimmern sowie einer Kita über zwei Geschosse. „Wir wollen in den nächsten 24 Monaten mit der Nachverdichtung fertig werden und 2028 mit der Vermietung starten“, sagt Bergner. Er macht aber auch deutlich: „Nachverdichtungen sind ein Tropfen auf den heißen Stein. Ein Projekt wie unseres entspannt den Markt in keiner Weise. Städte müssen Wege finden, neue Baugebiete auszuweisen.“

In Köln gibt es zwar mehrere solcher großen Projekte, wie die Entwicklung des Deutzer Hafens. Oder die Parkstadt Süd, die den Grüngürtel im Süden bis zum Rhein schließen soll. Auch die Erschließung eines komplett neuen Stadtteils im Norden Kölns unter dem Namen Kreuzfeld ist geplant. Allerdings wird es noch Jahre, wenn nicht sogar Jahrzehnte dauern, bis dort die ersten Wohnungen bezogen werden können. In näherer Zukunft wird keines dieser Projekte für die dringend nötige Entlastung am Immobilienmarkt sorgen. Hinzu kommen einige Projekte, bei denen seit Jahren Stillstand herrscht: „Ein paar Wunden gibt es – Mülheim-Süd etwa. In dem Entwicklungsgebiet wurde viel geplant, aber kaum umgesetzt. Für viele der angekündigten Wohnungen fehlt bis heute der sichtbare Fortschritt“, sagt Kampmeyer.

Aber es gebe auch positive Nachrichten, betont er: „Es gab in Köln – im Vergleich zu anderen großen Städten – keine größeren Insolvenzen oder halbfertigen Projekte. Die schwierigen Fälle wurden entweder ordentlich abgewickelt oder rechtzeitig gestoppt.“

Und Trendelkamp von BPD weist zudem, trotz aller Herausforderungen, auf eine große Chance für Köln hin: „Köln hat – anders als Düsseldorf – noch Trendviertel mit echtem Entwicklungspotenzial.“ Die Stadt sei flächenmäßig sehr groß im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Düsseldorf gehöre zu den sieben größten Städten Deutschlands, liegt flächenmäßig aber nur auf Platz 75. „Köln bietet da mehr Spielraum für Quartiersentwicklungen.“



„Ehre & Liebig“-Gelände:
Das Projekt wird wegen
der gestiegenen Zinsen
umgeplant.

Karlsruhe

Das Karlsruher Immobilien-Dilemma

Der Immobilienmarkt der badischen Großstadt hat sich erholt. Doch vielen Interessenten sind die Preisvorstellungen der Verkäufer schlicht zu hoch.



Blick vom Turmberg auf Karlsruhe:
Die Gegend zählt zu den besten Wohnlagen der Stadt.

Susanne Schier Karlsruhe

An einem sonnigen Tag im Februar schwärmt ein Interessent nach der Besichtigung: „Die Wohnungen sind schön geworden, vor allem die in den oberen Stockwerken mit Weitblick auf den Schwarzwald.“ Der Mann hat das neu gebaute

Wohnquartier auf dem August-Klingler-Areal im Karlsruher Stadtteil Daxlanden gemeinsam mit seiner Mutter angeschaut. „Für uns sind sie nur leider viel zu teuer“, ergänzt er.

Inzwischen ist es Juni, und mehrere der 55 Eigentumswohnungen, die das städtische Immobilienunternehmen Volkswohnung anbietet, sind noch im-

mer nicht verkauft. „Viele Kaufinteressierte sind bei den aktuellen Preisen und Zinsen finanziell überfordert und suchen mittlerweile eher nach Mietwohnungen“, sagt Karlsruhes Baubürgermeister Daniel Fluhner, der auch Aufsichtsratschef von Volkswohnung ist. Neben den Eigentumswohnungen gibt es auch 302 Mietwohnungen in dem Neubau.

Volkswohnung steckt in einem Dilemma: Die Eigentumswohnungen seien nicht billig, da „das Projekt teurer wurde als geplant“, erklärt Fluhrer: „Wenn wir sie nicht verkaufen können und in Mietwohnungen umwandeln müssen, fehlt das Geld, um weitere Wohnungen bauen oder sanieren zu können.“ Die Wohnungen günstiger anzubieten, ist aber auch keine Option: Die Kalkulation geht im Neubau schon jetzt nicht mehr auf.

Auch bei Bestandsimmobilien können Verkäufer in Karlsruhe nicht mehr jeden beliebigen Preis erzielen. Die Zeiten, in denen es sehr viele Kaufinteressenten für nahezu jedes Objekt gab, seien vorbei, sagt Katja Schmidt, Geschäftsführerin beim Maklerunternehmen Engel & Völkers in Karlsruhe. Neuere Häuser ohne großen Renovierungsbedarf gingen immer noch zügig weg, wohingegen ältere, sanierungsbedürftige Objekte nur zu einem angepassten Preis zu vermarkten seien.

Insgesamt sei die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der badischen Großstadt aber nach wie vor hoch, und das in fast allen Lagen, betont Schmidt. In die Fächerstadt, wie Karlsruhe wegen seines Grundrisses mit 32 strahlenförmig angelegten Alleen rund um das barocke Schloss auch genannt wird, kommen viele Menschen zum Arbeiten oder Studieren – die dann auch dort wohnen wollen.

Bedeutender Standort

Nicht nur sind der Bundesgerichtshof und das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe angesiedelt. Auch die Droge-riemarktkette dm und der Energiekonzern EnBW haben hier ihren Hauptsitz, und bekannte Unternehmen wie Bosch, Siemens und Ionos sind mit Standorten vertreten. Nicht zuletzt gehört das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) zu den besten Universitäten in Deutschland.

Mittelfristig schätzen Experten den Ausblick für den Karlsruher Immobilienmarkt daher positiv ein. Laut einer Studie, die das Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) im Auftrag der Postbank erstellt hat, werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand in der Stadt Karlsruhe bis 2035 um 0,51 Prozent pro Jahr, im Landkreis sogar um 0,76 Prozent steigen – und damit über dem Bundesdurchschnitt von 0,4 Prozent. Von den Verwerfungen nach dem drastischen Zinsanstieg an den Finanzmärkten ab dem Jahr 2022 blieb der Karlsruher Immobilienmarkt zwar nicht verschont, er hat sich jedoch wieder etwas erholt. Sowohl der Wertumsatz als auch die Zahl der Verkäufe sind zuletzt

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
10 Grötzingen	+1,1 %	4.920 €
9 Hagsfeld	+1,0 %	4.500 €
12 Grünwinkel	+0,9 %	5.210 €
6 Knielingen	+0,8 %	4.040 €
7 Neureut	+0,8 %	3.950 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,9 % 4.850 €
	Prognose für 2025	↗ +2,3 %

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
3 Südweststadt	+1,2 %	4.340 €
4 Weststadt	+1,2 %	4.270 €
5 Mühlburg	+0,9 %	3.870 €
6 Knielingen	+0,8 %	4.430 €
2 Südstadt	+0,8 %	4.120 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,8 % 4.070 €
	Prognose für 2025	↗ +3,0 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
7 Neureut	+1,3 %	13,40 €
6 Knielingen	+1,2 %	13,30 €
8 Waldstadt	+1,2 %	13,30 €
1 Oststadt	+1,2 %	13,20 €
3 Südweststadt	+1,1 %	13,60 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,1 % 13,70 €
	Prognose für 2025	↗ +4,5 %

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

wieder gestiegen, wie der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe meldete.

Der Gesamtumsatz von 1,075 Milliarden Euro im Jahr 2024 unterstreicht laut Rüdiger Huck, Leiter der städtischen Grundstücksbewertungsstelle, dass „der Immobilienmarkt in Karlsruhe weiter ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist“.

Auch die Daten, die das Analysehaus vdp Research exklusiv für das Handelsblatt ermittelt hat, untermauern die Stabilität des Markts: Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen im vergangenen Jahr um 0,2 Prozent auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4810 Euro. Eigentumswohnungen verteuerten sich um 0,7 Prozent auf 4040 Euro pro Quadratmeter.

Von den 2301 Käuffällen, die der Gutachterausschuss 2024 erfasst hat, entfiel der Großteil auf Eigentumswohnungen. Michael Fenderl, Senior Analyst Immo-

bilienmarkt bei vdp Research, sagt: „Hier dominieren bei der Attraktivität vor allem die Innenstadtrandlagen wie etwa Südstadt, Südweststadt, Weststadt und Oststadt sowie Waldstadt und Durlach.“ Auffällig war vor allem der Verkauf von zwei Eigentumswohnungen am Durlacher Hengstplatz, bei dem erstmals in Karlsruhe die Marke von 8000 Euro je Quadratmeter übertroffen wurde.

Der kleine Platz mit seinen hohen alten Bäumen ist attraktiv gelegen, zentral in Durlach und mit guter Straßenbahn-anbindung in die Karlsruher Innenstadt. Zugleich zeichnet er sich durch seine Nähe zum Turmberg aus, der zu den besten Wohnlagen Karlsruhes zählt – unter anderem neben dem Märchenviertel in Rüppurr und dem Musikerviertel in Mühlburg.

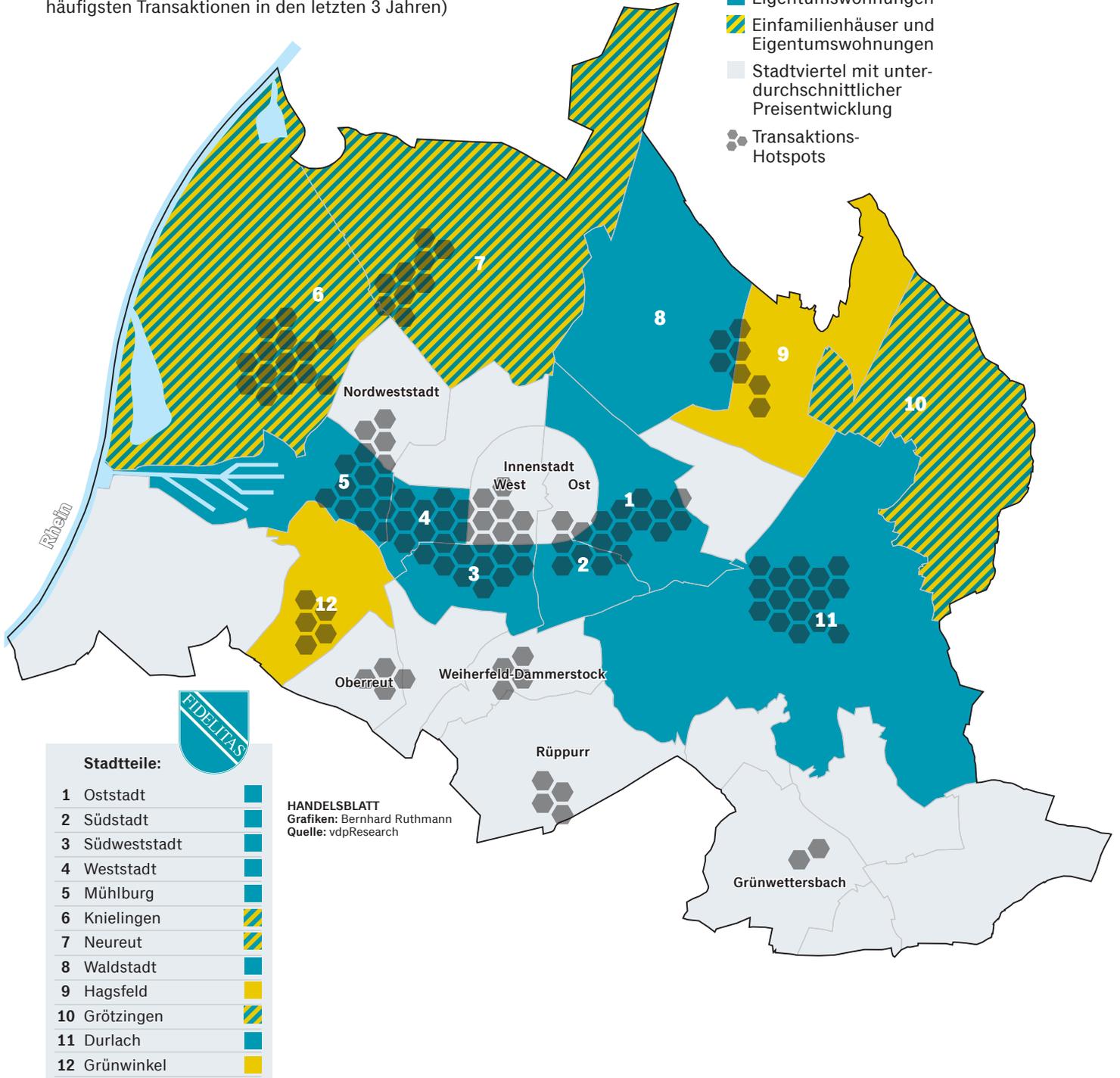
Solch hohe Quadratmeterpreise wie in diesem Fall dürften in Karlsruhe den-

Trendviertel Karlsruhe

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



noch die Ausnahme bleiben. Der Markt werde nicht so schnell auf die Höchststände aus den Jahren 2021 und 2022 zurückkommen, auch „weil sich die Bauzinsen auf einem höheren Niveau eingependelt haben“, erklärt Schmidt von Engel & Völkers.

Für das laufende Jahr rechnet vdp Research mit weiteren moderaten Preisanstiegen – bei Eigentumswohnungen um drei Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 2,3 Prozent. „Die Trendviertel im Eigenheimsegment befinden sich vor allem in Knielingen, Neureut, Hagsfeld und Grötzingen“, sagt Fenderl. In den beiden letztgenannten Stadtteilen sei zuletzt ein überdurchschnittlich dynamisches Preiswachstum registriert worden.

Die Kaufinteressenten gehen aber längst nicht überall bei den Preisvorstellungen der Anbieter mit. „Wir beobachten, dass Verkäufer insbesondere im Karlsruher Umland hohe Preise fordern, die oft nicht zu realisieren sind“, sagt Schmidt von Engel & Völkers. Grundsätzlich gelten vor allem die Gemeinden im Landkreis Karlsruhe, die unmittelbar an die Stadt grenzen, als beliebte Wohngegenden – wie etwa Ettlingen im Süden, Pfinztal im Osten sowie Eggenstein-Leopoldshafen und Stutensee im Norden.

Strengere Standards

Ältere Wohnimmobilien mit Sanierungsstau stünden aber in der Gunst der Käufer ganz unten, beobachtet der Immobilienverband IVD Süd. Bei Bestandsimmobilien seien die energetischen Angaben ein Riesenthema geworden, das die Kaufpreise deutlich beeinflussen

könne, sagt auch Schmidt von Engel & Völkers: „Die Käufer kalkulieren heute sehr genau und auch aufgrund neuer Auflagen für die finanzierende Bank, wie viel Geld sie noch für neue Fenster, Dach, Heizung oder Dämmung ausgeben müssen.“

Die Banken müssten im Rahmen der EU-Taxonomie nun strengere Nachhaltigkeitsstandards umsetzen, erklärt Bürgermeister Flührer: „Viele Immobilieneigentümer sanieren daher nun ihre Bestände, bevor sie keinen Kredit für ihre Altbauten mehr bekommen.“ Auch Volkswohnung schwenke daher verstärkt von Neubau auf Bestandssanierung um.

Die meisten Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften haben den Neubau laut Flührer sogar komplett eingestellt, weil sich der überwiegende Teil der Bauprojekte wegen der gestiegenen Kosten nicht mehr rechne. Früher hätten Bauwillige in Karlsruhe oft lange auf die Genehmigung warten müssen, sagt Flührer: „Heute stehen wir vor dem Problem, dass viele Investoren trotz Genehmigung nicht mehr anfangen zu bauen.“ In der Stadt seien derzeit etwa 1000 bis 2000 Wohnungen genehmigt, die aktuell nicht gebaut würden.

Ein Beispiel sei das Areal auf dem alten Flugfeld in der Nordstadt. Auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände zwischen Erzbergerstraße und dem Naturschutzgebiet „Alter Flugplatz“ soll eigentlich ein vielfältiges und gemischt genutztes Stadtquartier entstehen. Doch die Grundstücke – wie von der Stadt geplant – an gemeinwohlorientierte Baugruppen zu vergeben, gestaltet sich als schwierig.

An anderen Stellen kämpfe die Stadt mit „einer gesetzlichen Überregulierung“, ergänzt Flührer. Hier nennt er das Neubaugebiet am Oberen Säuterich in Durlach. Dort gebe es zahlreiche Auflagen hinsichtlich des Artenschutzes, des ökologischen Ausgleichs oder der Lärmentwicklung. Dass sich das Verfahren so lange ziehe, stoße bei der Bevölkerung auf Unverständnis. „Bald können wir dort aber den nächsten Schritt gehen“, verspricht er.

Mieter finden in Karlsruhe dagegen akzeptable Bedingungen. „Die Durchschnittsmiete in Karlsruhe entwickelt sich parallel zum Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg und liegt in der Regel einen Euro darüber“, sagt Flührer. Im Verhältnis zur Stadtqualität sei diese Entwicklung moderat. Bei den Neuvertragsmieten ermittelte vdp Research 2024 einen Durchschnittspreis von 13,40 Euro je Quadratmeter und rechnet im laufenden Jahr mit einem Plus von 4,5 Prozent.

Der Immobilienverband IVD Süd beobachtete im ersten Quartal 2025 in vielen Städten Baden-Württembergs ein steigendes Mietangebot – so auch in Karlsruhe. Ein Teil der Kaufklientel, die wegen der hohen Preise zwischenzeitlich auf Mietobjekte umgeschwenkt ist, sei wieder stärker bereit, in Wohnimmobilien zu investieren, sagte Stephan Kippes, Leiter des IVD Marktforschungsinstituts, bei einer Pressekonferenz.

Der Interessent für eine Wohnung im August-Klingler-Areal hat sich dennoch gegen den Kauf entschieden. Er hofft darauf, für seine Mutter, die durch einen Umzug nach Karlsruhe näher bei Kindern und Enkeln leben könnte, noch ein passenderes Angebot zu finden.



August-Klingler-Areal:
In Karlsruhe treffen hohe Preisvorstellungen auf zunehmend skeptische Käufer.

Silhouette von Düsseldorf: „Die Kunden sind immer noch sehr preissensibel.“



Düsseldorf

Die Käufer sind zurück

Die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen in der NRW-Landeshauptstadt ist seit Jahresbeginn gestiegen. Familien, die neu bauen oder kaufen, unterstützt die Stadt auf besondere Weise.

Anne Wiktorin Düsseldorf

Claudia Brakonier ist vorsichtig optimistisch: Nach der Talfahrt des Marktes in den beiden vergangenen Jahren habe sich die Situation inzwischen deutlich verbessert: „Wir haben es aktuell mit einer sehr gesunden Nachfrage zu tun“, berichtet die Maklerin, die gemeinsam

mit ihrem Kollegen Marius Grumbt die Düsseldorfer Geschäftsstelle des Immobilienmaklers Von Poll Immobilien leitet.

Tatsächlich gehört der Düsseldorfer Wohnimmobilienmarkt traditionell zu den nachfragestärksten in Nordrhein-Westfalen. Gut bezahlte Jobs in einem der vielen Dienstleistungsunternehmen oder im öffentlichen Dienst des Landes NRW locken viele Neubürger in die

NRW-Landeshauptstadt: Die Bevölkerungszahl stieg seit 2011 um 4,5 Prozent auf inzwischen 635.000 Einwohner.

Weil in Düsseldorf – wie auch anderswo in Deutschland – der Nachschub an Neubauten mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt hielt, kannten die Häuserpreise viele Jahre lang nur eine Richtung: nach oben. Als die Zinsen im Spätsommer 2022 allerdings sprunghaft

in die Höhe schnellten, riss die Nachfrage jäh ab.

Es folgten zwei magere Jahre auf dem Immobilienmarkt der Stadt. Doch nun scheint die Talsohle durchschritten zu sein, sagt Von-Poll-Immobilien-Makler Grumbt.

Was bedeutet das für Kaufinteressenten? Und worauf sollten sich Mieter einstellen? Exklusiv für das Handelsblatt ausgewertete Daten des Berliner Analsehauses vdp Research zeigen, wohin sich der Markt entwickelt und welche Stadtviertel vom Aufschwung besonders profitieren.

Die Daten bestätigen den Befund der Von-Poll-Immobilien-Experten: Auf Jahressicht gaben die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zwar noch um etwa ein Prozent nach. Der aktuelle Markt präsentiert sich aber bereits freundlicher: Im ersten Quartal stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum vierten Quartal 2024 um immerhin 1,2 Prozent auf 5050 Euro pro Quadratmeter, bei Einfamilienhäusern sind es 0,8 Prozent plus auf 4730 Euro pro Quadratmeter. Für das laufende Jahr 2025 prognostiziert vdp-Research-Analyst Michael Fenderl sogar ein Plus zwischen 1,2 Prozent (Eigentumswohnungen) und 0,8 Prozent (Einfamilienhäuser).

Abschläge von 15 Prozent und mehr

„Die Kunden sind immer noch sehr preissensibel“, beschreibt Von-Poll-Immobilien-Makler Grumbt die aktuelle Verfassung seiner Kundschaft. „Vor allem stark sanierungsbedürftige Immobilien werden von den Interessenten kaum nachgefragt“, sagt Mit-Geschäftsstellenleiterin Brakonier. Abschläge von 15 Prozent und mehr zu den Vorstellungen der Verkäufer seien bei solchen Objekten keine Seltenheit. Umgekehrt fänden gut gepflegte Altbauten, in die man ohne großen Aufwand einziehen könne, inzwischen wieder vergleichsweise rasch und ohne größere Preisabschläge ihre Käufer.

Die Preisrückgänge der Vergangenheit rücken urbane Lagen wieder verstärkt in den Fokus der Käufer: „Junge Leute, aber auch Familien wohnen gern zentral“, sagt Von-Poll-Immobilien-Maklerin Brakonier. Das bestätigt die vdp-Research-Auswertung: Viertel wie Düsseltal, Oberkassel oder Friedrichstadt zählen in diesem Jahr zu den besonders gefragten Lagen bei Wohnungskäufern, stellt vdp-Research-Analyst Fenderl fest. „Aber auch zentrumsfernere Stadtteile wie zum Beispiel Gerresheim, Benrath, Hassels und Garath sind beliebt.“

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
17 Rath	+1,0 %	4.430 €
2 Düsseltal	+0,9 %	10.950 €
12 Wersten	+0,9 %	4.940 €
8 Niederkassel	+0,8 %	8.450 €
15 Stockum	+0,8 %	7.680 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,8 % 4.730 €
	Prognose für 2025	↗ +2,0 %

Eigentumswohnungen

20 Benrath	+1,5 %	4.040 €
19 Garath	+1,4 %	3.050 €
5 Friedrichstadt	+1,3 %	4.840 €
7 Oberkassel	+1,2 %	6.940 €
13 Flehe	+1,2 %	4.920 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,2 % 5.050 €
	Prognose für 2025	↗ +2,3 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

4 Flingern Süd	+1,6 %	13,70 €
1 Pempelfort	+1,5 %	15,70 €
9 Derendorf	+1,5 %	13,80 €
2 Düsseltal	+1,5 %	13,80 €
5 Friedrichstadt	+1,4 %	15,50 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,4 % 13,80 €
	Prognose für 2025	↗ +3,8 %

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

Ähnlich das Bild auf dem Markt für Eigenheime: Einerseits sei ein Nachfrageschwerpunkt in den zentrumsnahen Stadtteilen Niederkassel und Düsseltal zu beobachten, andererseits seien periphere Lagen wie Wittlaer, Unterbach, Wersten und Urdenbach gefragt, sagt Fenderl.

Für Altbaukäufer sei die aktuelle Marktlage in jedem Fall attraktiv, urteilt Von-Poll-Immobilien-Experte Grumbt – gerade auch für all diejenigen, die auf der Suche nach einem Eigenheim sind. In klassischen Einfamilienhaus-Gebieten wie Wersten oder Stockum, aber auch Unterrath oder Lohhausen finde zurzeit ein Generationswechsel statt: „Viele ältere Eigentümer verkaufen ihre Häuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren und suchen stattdessen eine barrierefreie Neubauwohnung“, sagt Grumbt.

Dennoch: Die Vermarktung von Neubauten gestaltet sich derzeit langwieriger. „Vom Papier zu verkaufen, wie es noch bis zum Zinsanstieg 2022 möglich war, ist heute ganz, ganz schwer“, sagt etwa Daniel Korschill, zuständig für die Region NRW beim bundesweit tätigen Bauträger Bonava.

Der deutsche Ableger des gleichnamigen, in Schweden börsennotierten Unternehmens hat auch im abflauenden Markt am Wohnungsbauprojekt „Paulshöfe“ im Stadtteil Benrath im Düsseldorfer Süden festgehalten. Mit insgesamt geplanten 550 Wohnungen – teils öffentlich geförderte Mietwohnungen, teils frei finanzierte Eigentumswohnungen – ist es eines der größten im Bau befindlichen Projekte in NRW.

Inzwischen sind zwei Bauabschnitte bezugsfertig, der Rest folgt bis Winter 2026 und Sommer 2027. Während die

Trendviertel Düsseldorf

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)

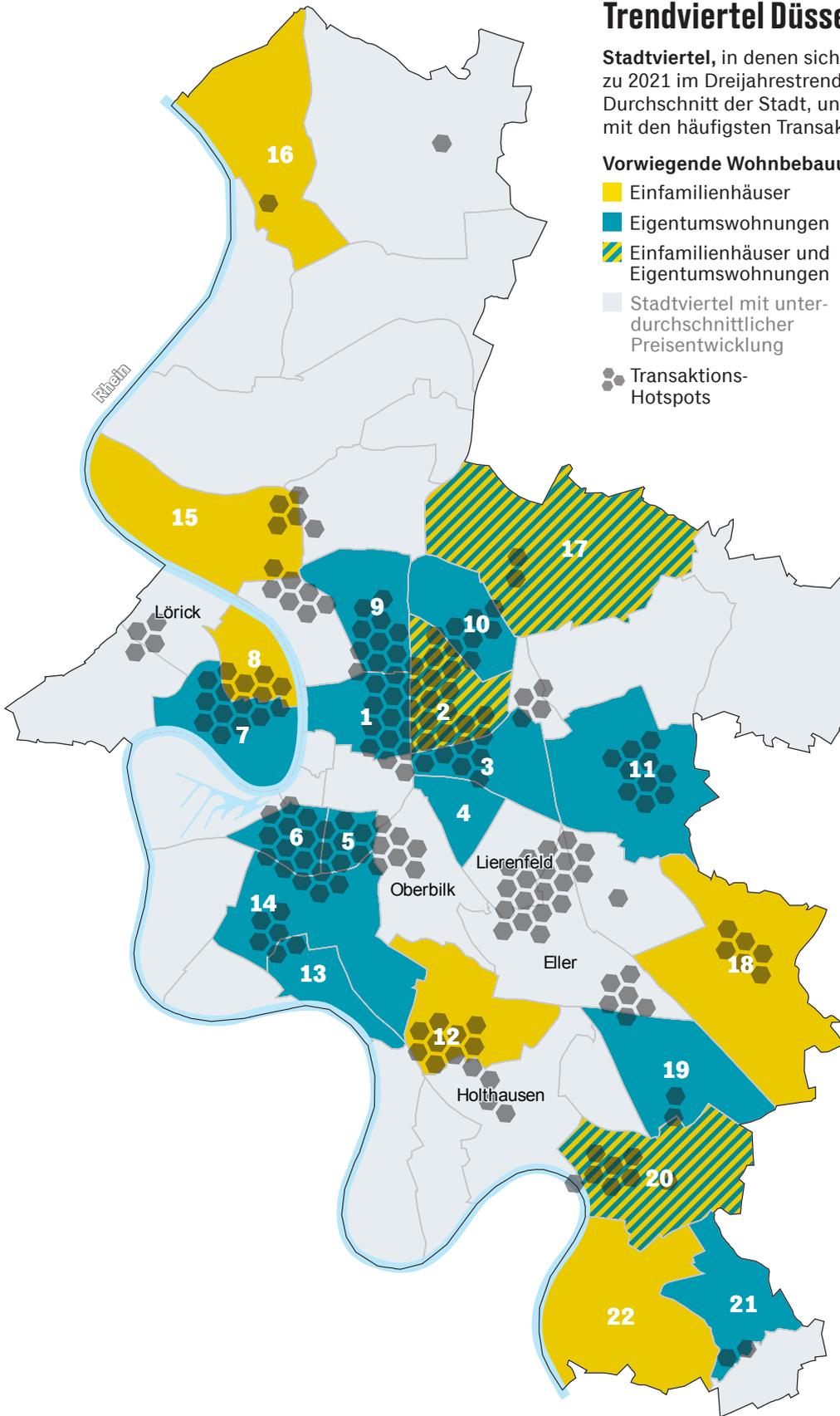
Vorwiegende Wohnbebauung:

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



Stadtteile:

1	Pempelfort	
2	Düsseltal	
3	Flingern Nord	
4	Flingern Süd	
5	Friedrichstadt	
6	Unterbilk	
7	Oberkassel	
8	NiederKassel	
9	Derendorf	
10	Mörsenbroich	
11	Gerresheim	
12	Wersten	
13	Flehe	
14	Bilk	
15	Stockum	
16	Wittlaer	
17	Rath	
18	Unterbach	
19	Hassels	
20	Benrath	
21	Garath	
22	Urdenbach	



HANDELSBLATT • Grafiken: Bernhard Ruthmann
Quelle: vdpResearch

öffentlich geförderten Wohnungen en bloc an Investoren verkauft werden, gehen die frei finanzierten Eigentumswohnungen an private Kunden – zu Preisen zwischen knapp 300.000 Euro für eine Zwei-Zimmer-Wohnung und knapp 700.000 Euro für eine Fünf-Zimmer-Maisonette-Wohnung.

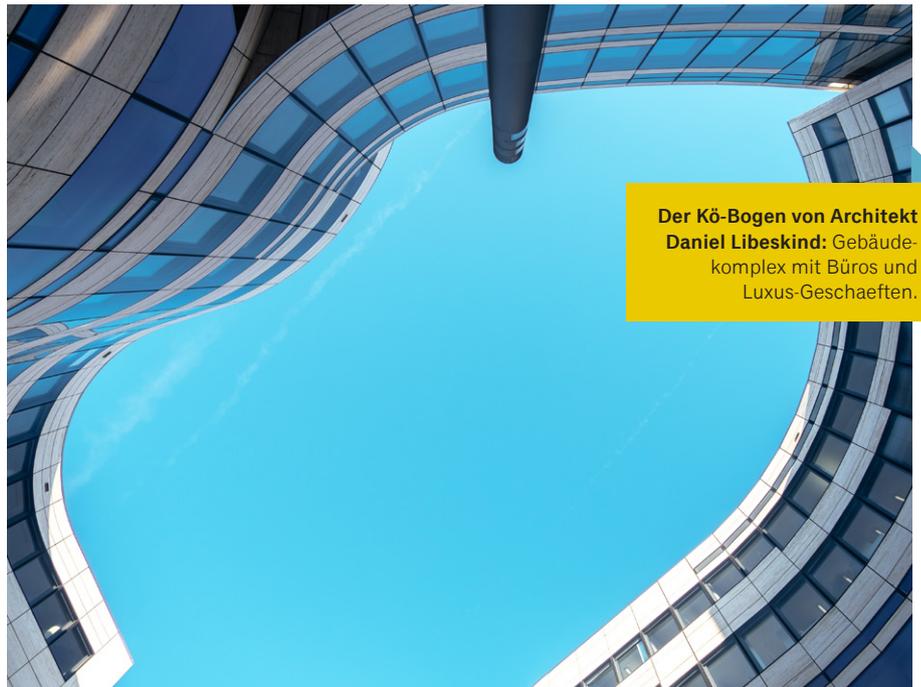
Gemessen am sonstigen Preisniveau für Neubau-Eigentumswohnungen in Düsseldorf ist das günstig: „Bei uns kostet ein Quadratmeter Wohnung zwischen 5700 und 6000 Euro, nach meiner Beobachtung schafft das keiner unserer Wettbewerber“, sagt Korschill und klingt ein wenig stolz.

Tatsächlich sind die Preise bei anderen Neubauvorhaben deutlich höher: Im gerade bezugsfertig gewordenen Projekt „Next“ des Kölner Entwicklers Pandion, mitten im beliebten und quirligen Loretto-Viertel in Unterbilk, kostet eine 75 Quadratmeter große Wohnung fast 720.000 Euro – umgerechnet auf den Quadratmeter sind das 9600 Euro.

„Wir können zu diesem Preis anbieten, weil wir die Grundrisse nachgearbeitet und kompakter gestaltet haben“, erklärt der Bauprofi. Zudem habe man die Ausstattung etwas einfacher gestaltet als ursprünglich geplant. So sei aus der 90 Quadratmeter großen Drei-Zimmer-eine Vier-Zimmer-Wohnung geworden mit einem zusätzlichen Abstellraum statt der Gästetoilette. Und wo zuvor auf 80 Quadratmetern nur drei Zimmer geplant waren, sind es nun dreieinhalb Zimmer. „Der kleinste Raum wird dann meist als Arbeitszimmer genutzt, was gerade jungen Familien viel zusätzliche Wohnqualität bringt“, ist Korschill überzeugt.

Menschen mit Kindern, die neu bauen oder kaufen, bekommen in Düsseldorf seit Neuestem besondere Unterstützung. Mit dem 140 Millionen Euro schweren „Impulsprogramm Neubau von Mietwohnungen und selbst genutztem Wohneigentum“ gewährt die Stadt nicht nur Investoren, sondern auch Familien mit einem oder mehreren minderjährigen Kindern zinslose Darlehen für ihr Bau- oder Kaufvorhaben. Das Ziel: den „Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen im mittleren Preissegment für Familien voranzutreiben“.

Das Programm ist attraktiv: Es besteht aus einem Grunddarlehen in Höhe von 150.000 Euro, für jedes Kind gibt es 50.000 Euro zusätzlich. 15 Jahre lang sind die Darlehen zinsfrei, danach wird zu marktüblichen Konditionen verzinst. Die Tilgung beträgt mindestens ein Prozent und erhöht sich nach Ablauf der zinsfreien Zeit auf mindestens zwei Prozent.



Der Kö-Bogen von Architekt Daniel Libeskind: Gebäudekomplex mit Büros und Luxus-Geschäften.

Gut gefüllter Fördertopf

Zwar gibt es Einkommensgrenzen, doch die sind großzügig bemessen: Singles mit einem Kind etwa können pro Jahr maximal 94.100 Euro verdienen; ein Paar mit zwei Kindern 129.200 Euro, bei drei Kindern sind es 151.200 Euro.

Bonava-Regionsleiter Korschill lobt das städtische Programm: Es sei „sehr nachhaltig“ gedacht und punktgenau auf „Starter-Haushalte mit mittleren Einkommen“ zugeschnitten. Noch ist der Fördertopf gut gefüllt: In diesem Jahr haben erst vier Neubaukäufer einen entsprechenden Antrag gestellt, wie die Stadt auf Anfrage des Handelsblatts mitteilt.

Während die Kaufpreise in der NRW-Landeshauptstadt erst seit Anfang dieses Jahres wieder anziehen, hat der Anstieg der Mieten im vergangenen Jahr noch einmal deutlich an Fahrt aufgenommen. Um 3,8 Prozent legten sie im Durchschnitt der Stadt 2024 im Vergleich zu 2023 zu.

Im ersten Quartal 2025 zogen sie im Vergleich zum vierten Quartal 2024 noch einmal um 1,2 Prozent an und erreichen jetzt ein durchschnittliches Niveau über alle Baualtersklassen von 13,80 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die positive Mietenentwicklung macht die Stadt für Investoren attraktiv: Düsseldorf gehöre zu Deutschlands demografischen Gewinnerregionen, ist Ulrich Haeselbarth, Vorstand von Hanse Merkur Grundvermögen, überzeugt. „Wir erwarten, dass die Mieten daher langfristig weiter steigen werden“, prognostiziert er.

Die Immobilien-Tochter der Hamburger Versicherungsgruppe hat erstmals in ein Mietwohnungsprojekt in der Landeshauptstadt investiert. „Loretta Living“ heißt das Projekt in Anlehnung an seinen Standort nahe dem hippen, zentrumsnahen Lorettoviertel im Stadtteil Unterbilk. 113 Mietwohnungen werden im Spätsommer bezugsfertig – die Vermietung hat just begonnen.

„Wir vermieten kalt für rund 20 Euro pro Quadratmeter und Monat“, erläutert Haeselbarth – ein angemessener Preis für Neubauwohnungen. „Solche Projekte rechnen sich schlichtweg erst ab einer Kaltmiete von 19 bis 20 Euro“, sagt der Immobilienspezialist und ergänzt: „Wir sind kein Investor im Luxussegment, unsere Zielgruppe sind junge Familien und Berufsanfänger.“

Haeselbarth ist optimistisch, dass bis zur endgültigen Übergabe der fertigen Wohnungen bereits 60 bis 70 Prozent vermietet sein werden – Folge der hohen Wohnungsnachfrage in der Universitätsstadt. Die Hanse Merkur Grundvermögen würde gern weitere Wohnungen in Düsseldorf zukaufen.

Denn die Nachfrage dürfte hoch bleiben: 2040, so die Prognose des Statistischen Landesamtes, könnte die Marke von 700.000 Einwohnern geknackt werden. Um den Bedarf zu decken, müssten bis dahin 55.000 neue Wohnungen entstehen, hat das Berliner Analysehaus Bulwiengesa errechnet. Dass diese Zielmarke erreicht wird, ist unwahrscheinlich: Trotz eines Anstiegs um gut 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wurden 2024 gerade einmal 2700 neue Wohnungen genehmigt.

Frankfurt am Main

Der Preisverfall ist in Frankfurt passé

Die Kaufpreise sind auf Jahressicht gestiegen. Der Trend wird sich laut Experten fortsetzen. Für Anleger lohnt daher der Blick auf Randlagen und Viertel im Norden.

Skyline Frankfurt: Nach zwei schwierigen Jahren ist der Immobilienmarkt wieder angesprungen.



Carsten Herz Frankfurt am Main

Das Angebot im Süden Frankfurts klingt vielversprechend. „Herrschaftliches Anwesen im Louisa Park“, wirbt die Anzeige. Geboten werden eine Wohnfläche von 2073 Quadratmetern, acht Badezimmer, sechs Schlafzimmer, ein Tennisplatz, eine Tiefgarage mit sechs Stellplätzen sowie eine 90 Meter lange Zufahrt zum Hauptgebäude. Das luxuriöse Wohnen hat allerdings seinen Preis: 30,5 Millionen Euro ruft der Makler für die großzügige Villa im klassischen Baustil auf.

Angebote wie die Luxusvilla im Frankfurter Louisa Park sind natürlich seltene Ausreißer, die nicht repräsentativ für den gesamten Frankfurter Markt stehen. Doch die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt der Bankenstadt ist nach zwei schwierigen Jahren wieder angesprungen. Umso wichtiger ist es für Interessenten und Geldanleger, jetzt zu wissen, wo die Viertel liegen, die noch am ehesten Wertzuwächse oder Stabilität versprechen.

Wo finden sich also die Trendviertel der Stadt? Auf Grundlage exklusiver Daten von vdp Research, einer Tochter des

Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), sowie Gesprächen mit zahlreichen Fachleuten gibt das Handelsblatt einen Überblick über den Wohnungsmarkt der Mainmetropole.

Sanft weht der Wind über die grünen Felder im Nordosten der Stadt, nur das Rauschen der Autobahn A5 ist in der Ferne deutlich vernehmbar. Kaum etwas weist darauf hin, dass hier in einigen Jahren eines der größten Bauprojekte der Stadt umgesetzt werden soll. Doch in diesem Frühjahr gab die Regionalversammlung Südhessen grünes Licht für das Mega-Wohnquartier, das neuerdings „Stadt-

teil der Quartiere“ heißt.

Ursprünglich sollten beiderseits der Autobahn auf dem weitläufigen Gelände insgesamt fünf Quartiere mit 12.000 Wohnungen für 30.000 Menschen entstehen. Nach Protesten der Umlandgemeinden ist der Plan auf aktuell drei Quartiere mit insgesamt 6800 Wohnungen für 17.000 Menschen geschrumpft – was das Stadtentwicklungsprojekt aber nach wie vor zum größten in Frankfurt seit vielen Jahren macht.

Doch die schlechte Nachricht lautet: Bis die Pläne verwirklicht und die Wohnungen im neuen Stadtteil bezugsfertig sind, dürften nach Schätzung der Politik noch etwa 15 bis 20 Jahre ins Land gehen. Zeit, die die Stadt eigentlich nicht hat.

Die Bevölkerung ist in den letzten Jahren auf knapp 800.000 Einwohner gestiegen, und der Bedarf an Wohnraum wächst weiter. „Aufgrund der wirtschaft-

lichen Stabilität und Bedeutung als Finanzzentrum ist Frankfurt grundsätzlich ein sicherer Ort für Immobilieninvestitionen“, sagt David Schmitt, Geschäftsführer des Maklers Engel & Völkers in Frankfurt.

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise in Frankfurt?

Das bekommen Neankömmlinge in der Stadt auch bei den Preisen zu spüren. Wie aus den jüngsten Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) hervorgeht, legten die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Frankfurt im ersten Quartal 2025 wieder zu. Mit einem Plus von 1,4 Prozent binnen Jahresfrist bei Eigentumswohnungen sowie laut vdp Research einem Zuwachs von 0,9 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern müssen Käufer mehr Geld für

ihr Eigenheim auf den Tisch legen.

Ein Trend, der sich wohl noch beschleunigen wird. Die Experten von vdp Research, die für das Handelsblatt eine Preisprognose für die Bankenmetropole erstellt haben, erwarten weiter steigende Preise.

Für Zweifamilienhäuser sagen sie für 2025 ein Plus von 2,2 Prozent bis Ende des Jahres voraus.

Bei Eigentumswohnungen prognostizieren sie bis Jahresende einen Zuwachs um 2,4 Prozent in der Mainmetropole.

Für die Neuvertragsmieten rechnen die Experten mit einem Plus von 4,4 Prozent bis Jahresende.

Wie ist die langfristige Perspektive?

Der Preisverfall der letzten zwei Jahre ist damit passé. Auch auf lange Sicht werden die Preise für Eigentumswohnungen laut den Forschern weiter steigen – aber große Sprünge wird es nicht mehr geben.

Der vor wenigen Tagen vorgelegte Wohnatlas der Forscher des Hamburger Weltwirtschaftsinstituts HWWI im Auftrag der Postbank kommt zu dem Ergebnis, dass die Kaufpreise in der Mainmetropole inflationsbereinigt um 0,3 Prozent pro Jahr bis 2035 steigen werden, was sogar unter dem Bundesschnitt von 0,4 Prozent liegt.

Doch gerade in den Metropolen wächst die Zahl der Interessenten für Eigenheime wieder. Die Zeiten, in denen potenzielle Käufer ziemlich allein auf weiter Flur waren, sind vorbei. Die wieder gesunkenen Bauzinsen, der Preisverfall der letzten zwei Jahre sowie anhaltend steigende Mieten lassen mehr Menschen wieder mit einem Immobilienkauf liebäugeln.

Was sind die besten Lagen?

Ein Blick auf die vdp-Research-Karte der Stadt zeigt, dass die Entwicklung in den Stadtteilen zum Teil erhebliche Unterschiede bei den Preisen aufweist. Laut vdp Research zahlen Käufer in Frankfurt die höchsten Preise im noblen Stadtteil Westend- Süd, wo der Quadratmeterpreis trotz des Preisverfalls der letzten Jahre bei Eigentumswohnungen bei 8630 Euro liegt.

„Die wertbeständigsten Wohnviertel in Frankfurt am Main sind natürlich auch gleichzeitig die besten Lagen, wo die Nachfrage immer am höchsten ist“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter der Maklergruppe Von Poll Immobilien. „Dazu zählen insbesondere das Westend, das Diplomatenviertel, das Holzhausenviertel sowie das Malerviertel.“

Schmitt vom Rivalen Engel & Völkers

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
16 Praunheim	+1,2 %	4.980 €
18 Eschersheim	+1,1 %	6.170 €
14 Sachsenhausen-Süd	+1,0 %	7.050 €
12 Bergen-Enkheim	+1,0 %	4.330 €
9 Sossenheim	+0,9 %	4.560 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,9 % 5.740 €
	Prognose für 2025	↗ +2,2 %
Eigentumswohnungen		
14 Sachsenhausen-Süd	+1,7 %	6.130 €
5 Sachsenhausen-Nord	+1,6 %	7.660 €
2 Nordend-West	+1,6 %	6.970 €
13 Oberrad	+1,6 %	5.070 €
3 Nordend-Ost	+1,5 %	7.160 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,4 % 6.070 €
	Prognose für 2025	↗ +2,4 %
Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
3 Nordend-Ost	+2,8 %	18,90 €
2 Nordend-West	+2,7 %	18,60 €
11 Dornbusch	+2,7 %	15,60 €
15 Unterliederbach	+2,7 %	13,70 €
8 Nied	+2,6 %	14,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +2,6 % 18,10 €
	Prognose für 2025	↗ +4,4 %

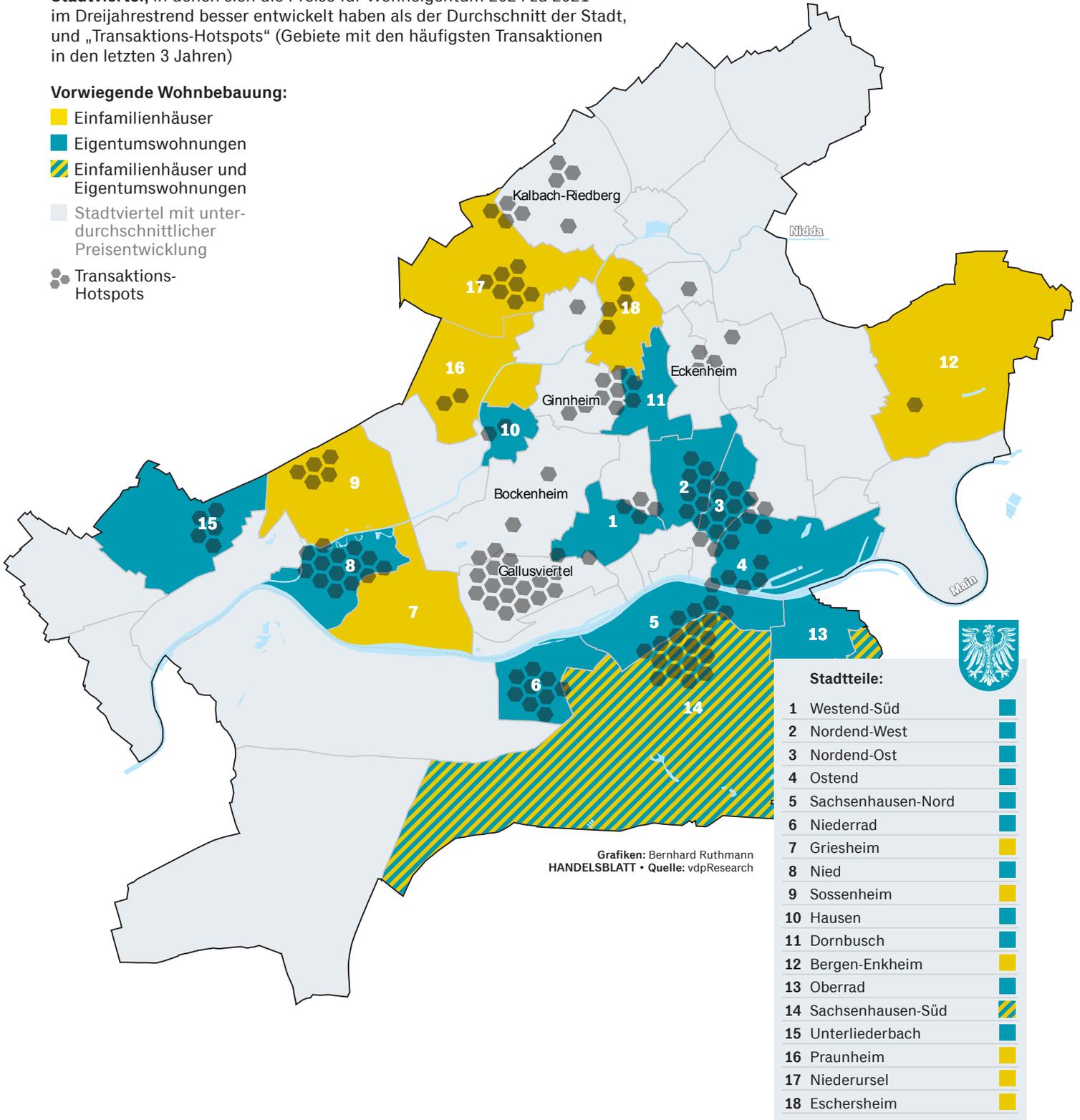
Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. • **HANDELSBLATT** • **Quelle:** vdpResearch

Trendviertel Frankfurt am Main

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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





Straße in Praunheim:
Viertel mit überdurchschnittlichem Wertwachstum.

zählt auch das Nordend, Sachsenhausen Nord und das Dichterviertel zu den attraktiven Wohnlagen mit wertbeständigen Vierteln. Daneben können Interessenten auch Teile von Bornheim sowie das Holzhausenviertel im Nordend ins Auge fassen, ergänzt Thorsten Bergner, Manager beim Immobilieninvestor Patrizia.

Wertstabilität, eine gute Wohnlage und finanzieller Schutz vor einer negativen Preisentwicklung seien besonders für Selbstnutzer wichtige Kriterien, sagt Mark Holz, Leiter Research beim Immobilien-Beratungshaus Lübke Kelber. Für Geldanleger stehe dagegen meist die Rendite im Vordergrund.

Welche Viertel bieten Chancen für Geldanleger?

Für Geldanleger sind daher Stadtteile mit hohem Mietwachstum interessant, die im städtischen Kontext noch bezahlbare Lagen darstellen. vdp Research macht dabei Stadtrandlagen sowie Viertel im Norden nahe der Innenstadt aus. So stiegen die Wohnungsmonatsmieten im ersten Quartal 2025 vor allem im Nordend-Ost sowie im Nordend-West überdurchschnittlich an.

Deutliche Zuwächse gab es zudem im Viertel Dornbusch nahe des Hessischen Rundfunks. Aber auch in Unterliederbach sowie in Nied stiegen die Mieten überproportional an. Im Vergleich zu den zentralen Lagen blieben diese Stadtrandlagen weiterhin bezahlbar, was dafür spreche, dass sich der Trend der letzten Jahre fortsetzen werde, sagt Holz.

Bei Häusern zum Kauf kletterten die

Preise dagegen vor allem im Nordosten sowie im Süden der Stadt.

vdp-Research-Experte Michael Fenderl macht als Trendviertel, also Viertel mit überdurchschnittlichem Wertwachstum, im Eigenheimsegment vor allem die westlich und nordwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtteile Praunheim, Niederursel und Eschersheim, dazu noch Griesheim und Sossenheim aus.

Bei Eigentumswohnungen trumpft dagegen vor allem Sachsenhausen-Süd und -Nord, Oberrad, Nordend-West sowie Nordend-Ost auf. „Neben den bekannten Bestlagen gewinnen auch angrenzende Viertel durch Infrastrukturprojekte und Stadtentwicklung zunehmend an Wert“, sagt Ritter.

Wo gibt es interessante, neue Projekte?

Neben dem Stadtteil der Quartiere sind die größten Projekte die Hellerhöfe im Gallus – eine Quartiersentwicklung mit mehr als 60.000 Quadratmeter Entwicklungsfläche – sowie das Quartier Hilgenfeld am Frankfurter Berg, das Klimaschutz und Bezahlbarkeit in den Vordergrund stellt, wie Holz darlegt. Beide befinden sich noch in der Planungsphase.

Das „Franky“, ebenfalls im Frankfurter Stadtteil Gallus, ist eine der größten Entwicklungen, die bereits in Bau ist. Hier entstehen in mehreren Bauabschnitten 1300 Wohnungen mit knapp 100.000 Quadratmeter Fläche. Zu den wichtigsten Projekten zählt auch das Schönhof-Viertel in Bockenheim, wo bis 2027 rund 2000 Wohnungen und eine Schule entstehen sollen, wie Ritter erläutert.

Die ersten Wohnungen auf dem ehemaligen Siemens-Areal in Frankfurt-Bockenheim sind bereits bezugsfertig. Auch mit dem innerstädtischen Hochhausensemble „Four“, in dem 600 Wohnungen entstehen, wachse „ein neues Wahrzeichen mit Büros, Wohnungen und Gastronomie heran“.

Was raten Experten Anlegern jetzt?

Holz glaubt, dass für Anleger mit dem aktuellen Preisniveau ganz allgemein ein attraktives Einstiegsfenster erreicht sei – vor allem weil die Angebots- und Nachfrage-Parameter im Mietmarkt für weiteres Mietwachstum sprechen würden.

Im Falle von Frankfurt rät er konkret, sich auch mit den äußeren Stadtteillagen oder solchen im Umfeld größerer Quartiersentwicklungen zu beschäftigen. „Urbanität und Zugang zum ÖPNV sind hier entscheidende Kriterien“, sagt der Lübke-Kelber-Experte.

Renditen von vier Prozent seien in Frankfurt bei Wohnimmobilien durchaus möglich, sagt Volker Sause, Teamleiter beim Makler Keller Williams und dort Head of Business Development. Günstig ist ein Kauf in der Mainmetropole allerdings nicht: Kapitalanleger sollten Preise von mindestens 300.000 bis 400.000 Euro einplanen, betont Sause.

Ritter ist überzeugt: „Für Kapitalanleger sind kleinere, gut sanierte Bestandswohnungen in zentralen Lagen nach wie vor eine sichere Wahl – denn das Angebot bleibt niedrig, und auch die Möglichkeit der Nachverdichtung stößt dort an ihre Grenzen.“



Blick auf Dresden:
Noch sind die Preise unterhalb denen vergleichbarer Städte.

Dresden

„Es wird nicht billiger werden“

Die Durchschnittspreise für Häuser und Eigentumswohnungen liegen in Dresden noch deutlich unter dem Niveau vergleichbarer Städte in den alten Bundesländern. Doch das könnte sich ändern.

Frank Mathias Drost Dresden

Am Elbufer, in direkter Nähe zu Dresdens Altstadt, liegt die Wohnanlage Marina Garden. Die Wohnungen wurden unter der Regie des tschechischen Baukonzerns CTR errichtet. Zwischen dem Radweg an der Elbe und der Leipziger Straße sind 210 Wohnungen in vier verschiedenen Komplexen entstanden.

Dreifach verglaste Fenster, Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung und eine Loggia oder Terrasse gehören zu den Ausstattungsmerkmalen. Der Bau auf einem Sockel sorgt dafür, dass die Gebäude auch bei einem Hochwasserpegel von 9,50 Meter geschützt sind. Nach den bislang gemessenen Höchstpegelständen der Elbe sollte das reichen.

Das kostet: Die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind zwischen 30 und

121 Quadratmeter groß, und Interessenten müssen zwischen 187.000 Euro und 900.000 Euro für sie zahlen.

Insgesamt scheint sich der Immobilienmarkt in Dresden zu stabilisieren, die Preise in einigen Vierteln sind deutlich gesunken. Allerdings nimmt das Interesse an Häusern zu – und die neue Wohnanlage Marina Garden darf nicht über eine kritische Entwicklung hinwegtäuschen: Die Neubaufertigstellungen la-

gen 2024 mit etwa 1500 Wohneinheiten circa 30 Prozent unter dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen fünf Jahre. Das sagt Saskia Kalweit von vdp Research.

Das Forschungsinstitut des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) hat exklusiv für das Handelsblatt Daten für den Dresdener Immobilienmarkt ausgewertet. Wie haben sich die Wohnimmobilienpreise und -mieten entwickelt? Welche Prognosen ziehen Fachleute? Wo liegen die Trendviertel?

Mit 36 Prozent gingen in Dresden die Baugenehmigungen im fünfjährigen Vergleichszeitraum noch stärker zurück, sagt Immobilienmarkt-Analystin Kalweit. Das ist auch ein Reflex auf die Entwicklung in den vergangenen Jahren: Zwischen 2020 und 2023 verringerten sich der Umsatz mit Immobilien und die Zahl der Transaktionen kontinuierlich.

Stabilisierungsansätze sind allerdings unübersehbar. „Der Immobilienmarkt ist 2024 von steigender Nachfrage und mehr Vertragsabschlüssen geprägt“, teilte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Anfang des Jahres mit. Gleichwohl gibt es Stadtteile, in denen 2024 die Angebotspreise für Eigentumswohnungen zweistellig gesunken sind. Dazu gehören nach Angaben von Wüest Partner Immobilienberatung (W&P) Bezirke wie Schönfeld-Weißig (minus 22,5 Prozent), Langebrück (minus 15,3 Prozent) und Schönborn (14,6 Prozent). „Diese Stadtteile, die zwischen 2018 und 2023 jährliche Preissteigerungen von über 18 Prozent verzeichneten, sind nun von einer deutlichen Korrektur betroffen“, schreibt W&P.

Ebenfalls zweistellig fielen die Preiskorrekturen in Oberwartha, Mobschatz, Leuben, Gompitz und der Altstadt aus. Im Wesentlichen macht W&P für diese Entwicklung gestiegene Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten aus.

Trotz dieser Anpassungen sind die Immobilienexperten für Dresden aber zuversichtlich gestimmt: „Dresden bleibt aufgrund seiner hohen Lebensqualität, der guten Infrastruktur und der attraktiven Lage weiterhin ein begehrter Wohnungsmarkt für Käufer und Investoren.“

Die Attraktivität Dresdens liegt auch an den weltbekannten Kulturgütern und architektonischen Besonderheiten wie etwa der Frauenkirche, der Brühlschen Terrasse, dem Dresdener Zwinger, der Semperoper, der Dresdener Philharmonie oder den wertvollen Kunstsammlungen. Auch wenn im vergangenen Jahr der Einsturz der zentrumsnahen Carolabrücke Dresden mehr Schlagzeilen beschert haben dürfte.

Weniger bekannt ist, dass Dresden mit fast zwei Dritteln Wald- und Grünfläche zu den grünsten Städten Europas zählt. Zudem hat sich die Stadt mit einem Fokus auf Mikroelektronik als bedeutender Wirtschaftsstandort etabliert. Mit der Technischen Universität und zahlreichen Forschungsinstituten genießt die Stadt zudem einen sehr guten Ruf als Wissenschaftsstandort.

Ende 2024 hatten laut Melderegister der Landeshauptstadt Dresden mehr als 573.600 Personen ihren Hauptwohnsitz in Dresden. Das sind 1400 Einwohnerinnen und Einwohner oder 0,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Zuwachs im Jahr 2024 fiel damit geringer aus als 2023. Allerdings verzeichnete die Stadt in den vergangenen zehn Jahren bis 2023 einen Zuwachs von jährlich etwa 3000 Einwohnern.

Trotz der steigenden Einwohnerzahl

unterliegt der Immobilienmarkt Schwankungen. Für freistehende, nach 1992 errichtete Einfamilienhäuser wurden in Dresden im vergangenen Jahr durchschnittlich 4265 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt (Vorjahr 4370 Euro). Somit summierte sich der mittlere Kaufpreis für eine entsprechende Immobilie auf 565.000 Euro. Nur unwesentlich preiswerter waren Doppelhaushälften zu haben. Mit 4210 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entsprach der Preis dem Niveau des Vorjahres.

Keine große Entwicklung war bei den Kaufpreisen für weiterverkaufte Wohnungen zu bemerken. Sie lagen mit 2610 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt geringfügig unter dem Vorjahresniveau.

Preisabschläge waren hingegen beim Verkauf neu errichteter Eigentumswohnungen zu sehen. So verringerte sich

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
18 Cossebaude	+2,0 %	4.240 €
17 Briesnitz	+1,9 %	3.750 €
13 Wachwitz	+1,7 %	4.050 €
22 Bühlau/Weißer Hirsch	+1,6 %	4.200 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,7 % 3.910 €
	Prognose für 2025	↗ +1,9 %

Eigentumswohnungen

1 Äußere Neustadt	+2,2 %	3.460 €
11 Leipziger Vorstadt	+2,0 %	3.050 €
21 Klotzsche	+2,0 %	2.650 €
12 Albertstadt	+1,9 %	3.560 €
3 Johannstadt-Nord	+1,9 %	3.220 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,8 % 3.190 €
	Prognose für 2025	↗ +1,7 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)

15 Niedersedlitz	+2,4 %	8,90 €
1 Äußere Neustadt	+2,3 %	10,50 €
2 Radeberger Vorstadt	+2,3 %	10,30 €
12 Albertstadt	+2,3 %	9,70 €
9 Cotta	+2,3 %	9,20 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +2,1 % 9,40 €
	Prognose für 2025	↗ +4,7 %

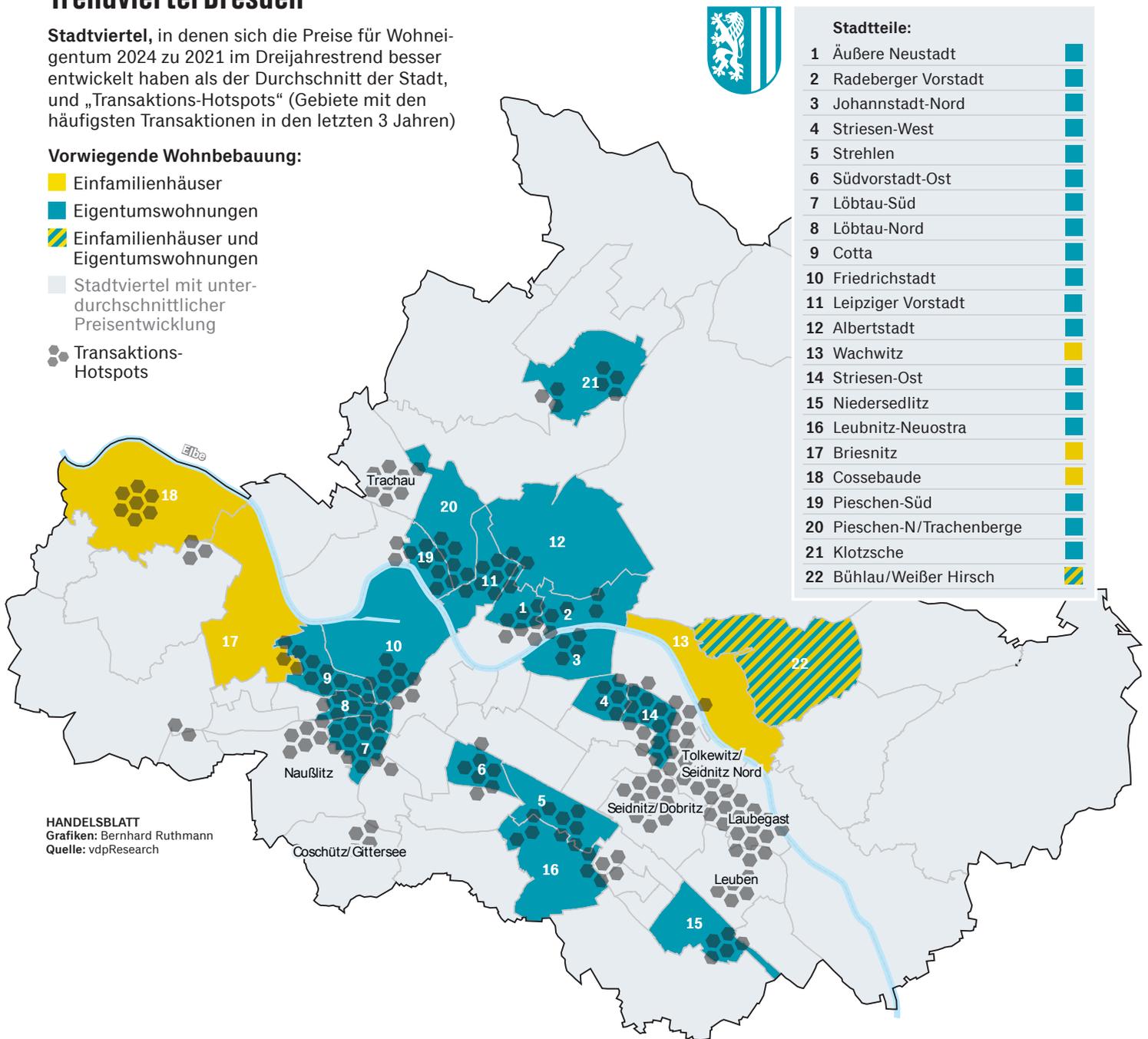
Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. • **HANDELSBLATT** • Quelle: vdpResearch

Trendviertel Dresden

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



nach Angaben des Gutachterausschusses der 2024 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis von 6000 Euro pro Quadratmeter um sieben Prozent auf 5565 Euro. Im Gegensatz dazu zogen die Neuvertragsmieten 2024 um fünf Prozent an, und vdp Research prognostiziert auch im laufenden Jahr ein Plus von knapp fünf Prozent.

Optimistisch gestimmt ist Immobilienmarkt-Analystin Kalweit von vdp Research sowohl für die Kaufpreise von Einund Zweifamilienhäusern als auch

von Eigentumswohnungen: „Die Prognosen zeigen für 2025 im Rahmen der Immobilienmarkterholung wieder ein Preiswachstum von 1,9 Prozent beziehungsweise 1,7 Prozent an.“

Auf eine weitere Stabilisierung der Immobilienpreise im laufenden Jahr setzt auch Martin Schatz, Vorstandsvorsitzender des Immobilienverbands IVD Mitte-Ost. Allerdings sei das erste Quartal noch von Vorsicht geprägt gewesen. „Einige als sicher geglaubte Immobilientransaktionen kamen doch nicht zum

Abschluss, da unsere Kunden die Auswirkungen der geplanten Sondervermögen der Bundesregierung nicht einschätzen konnten“, sagt Schatz, in Personallunion Geschäftsführer von „Der Immo Tip“.

Die geplanten Ausgaben für Infrastruktur und Bundeswehr im hohen Milliardenbereich sorgen zunächst für höhere Renditen bei Staatsanleihen und verteuerten damit die Immobilienfinanzierung. Mittlerweile habe sich die Verunsicherung gelegt. „Die Nachfrage nach

Immobilien nimmt in Dresden wieder zu. Da allerdings die Bautätigkeit nicht anzieht, kommt zunächst kein zusätzliches Angebot auf den Markt“, sagt Schatz.

Allerdings sei man von Münchener Verhältnissen weit entfernt. „Es gibt keine dramatische Mangelsituation, aber natürlich kann nicht jeder Bedarf gedeckt werden“, urteilt Schatz. Nach

wie vor sei die Nachfrage nach Familienwohnungen in der Größenordnung zwischen 70 und 100 Quadratmetern hoch.

Neue Trendviertel im Eigenheimsegment macht vdp Research vor allem in den westlichen Stadtteilen Briesnitz und Cossebaude aus. Diese Viertel verzeichneten 2024 auch unterdurchschnittliche Preisrückgänge. Im östlichen Stadtbezirk Loschwitz werden die Ortsteile Wachwitz und Bühlau/Weißer Hirsch hervorgehoben.

In Vierteln wie Löbtau und Cotta sind bereits viele neue Immobilien entstanden. Stadtteile wie Weißig, Strehlen oder Dölzschen sind insbesondere bei jungen Familien gefragt. Mit ihrer relativen Nähe zum Stadtzentrum werden diese Gegenden als Naherholungsgebiete wahrgenommen, die gewissermaßen um die Ecke liegen.

Als Trendviertel für Eigentumswohnungen haben sich nach Einschätzung von vdp-Expertin Kalweit die Cityrandlagen der Stadtbezirke Neustadt, Pieschen, Cotta, Blasewitz und Prohlitz herauskristallisiert. Aber auch zentrumsfernere Lagen wie beispielsweise Klotzsche seien bei Eigentümerwerbenden beliebt.

Eine gute mittelfristige Entwicklung attestiert der sächsischen Landeshauptstadt die Postbank: In ihrem „Wohnatlas 2025“ steht Dresden mit an der Spitze der Städte in Deutschland, denen bis 2035 eine hohe jährliche Kaufpreisentwicklung bescheinigt wird. Sie wird auf ein Prozent reale Steigerung taxiert – also abzüglich der Inflation.

In der Berechnung werden beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung und die Zunahme des verfügbaren Einkommens berücksichtigt. Zudem weisen die Analysten darauf hin, dass die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen aktuell noch deutlich unter dem Niveau von Städten in den alten Bundesländern liegen, daher also noch Aufholpotenzial besteht: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis wird auf 3047 Euro taxiert und liegt damit minimal unterhalb des Werts, den vdp Research exklusiv für das Handelsblatt ermittelt hat.

Auf die guten Rahmenbedingungen setzt auch der Bauträger Werner Wohnbau. In Dresden-Gittersee, genauer in der Karlsruher Straße, werden derzeit 19 Doppel- und Reihenhäuser errichtet. Ein Dutzend sei bereits verkauft, sagt der Geschäftsführer Alexander Werner im Gespräch mit dem Handelsblatt. Für 136 Quadratmeter werden 459.000 Euro verlangt.

Interessenten, die auf sinkende Preise setzen, dürften nach Werners Einschätzung enttäuscht werden. „Es wird nicht billiger werden. Die Talsohle ist erreicht, die Preise ziehen schon wieder an.“



Historische Bauten:
Die Stadt lockt viele Besucher an.

Erlangen / Nürnberg

Erlangen – teurer als der große Nachbar Nürnberg

Bei allen Unterschieden haben die Städte eine Gemeinsamkeit: wirtschaftliche Stärke. Die hohe Single-Quote macht Immobilien in Nürnberg teuer, in Erlangen ist es die Akademiker-Dichte.

Christian Schnell München

Gut 24 Kilometer trennen die Stadtzentren von Nürnberg und Erlangen. So herrscht ausreichend Abstand für Eigenständigkeit. Nürnberg ist Reichsstadt, hat Nachtleben und Kultur. Erlangen steht für Wissenschaft und Hochtechnologie, hat aber nur knapp ein Fünftel der Einwohnerzahl Nürnbergs. Wer jedoch in Erlangen wohnt, muss dafür mehr zahlen als beim großen Nachbarn.

Entscheidend für den Erfolg beider Städte sind die Gemeinsamkeiten. Nürnberg und Erlangen sind seit Jahren die wirtschaftlich stärkste B-Region in Deutschland. Zu B-Regionen zählen Großstädte, die in der Immobilienbranche nach den Top- oder A-Metropolen wie Hamburg, Berlin oder München rangieren. Was gilt als wesentlicher Grund für die Attraktivität des Landstrichs?

Mitte der Nullerjahre schlossen sich elf kreisfreie Städte und 23 Landkreise zur Metropolregion Nürnberg zusam-

men. Deren zwei Millionen Erwerbstätige erwirtschafteten zuletzt ein Bruttoinlandsprodukt von 167 Milliarden Euro. Die Exportquote lag bei 49 Prozent. 21 Universitäten und Hochschulen sowie 53 Forschungseinrichtungen bilden den Nachwuchs aus für sieben Kompetenzfelder. Unter ihnen ragt das sogenannte „Medical Valley“ als Spitzenbereich der deutschen Medizintechnik hervor. Über 500 Unternehmen der Branche beschäftigen rund 45.000 Mitarbeitende, die meisten in Erlangen.

Blick auf Nürnberg:
In den nächsten Jahren wird hier mehr gebaut.



Der wirtschaftliche Erfolg hat einen stetigen Zuzug zur Folge. In Nürnberg wuchs die Einwohnerzahl zwischen 2016 und 2023 jährlich um 2.900 Personen, in Erlangen waren es jeweils 700. Weil viel zu wenig gebaut wird, steigt der Druck am gen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (VDP) die Zahl der Baufertigstellungen in Nürnberg im vergangenen Jahr mit 1.450 um gut 30 Prozent binnen Jahresfrist zurück. In Erlangen wurden mit 335 Einheiten zwar 18 Prozent mehr fertiggestellt als 2023, im fünfjährigen Mittel betrug das Minus jedoch 30 Prozent.

Der Trend dürfte sich in naher Zukunft nicht ändern, wurden doch in Erlangen im vergangenen Jahr nur 180 Baugenehmigungen erteilt und damit 70 Prozent weniger als 2023. In Nürnberg waren es 1.550 Baugenehmigungen und damit 26 Prozent weniger als 2023. Derzeit liegt die Leerstandsquote bei sehr geringen 1,4 Prozent. „Aktuell gibt es auf den einschlägigen Portalen lediglich 1,8 Angebote auf 1.000 Einwohner“, registriert Carolin Schwindling vom Immobilieninvestor Patrizia. Nur in Hamburg, München und Bremen sei die Quote geringer. Eine weitere Nürnberger Besonderheit: Da vor allem junge und ungebundene Leute zuziehen, lebt in mehr als der Hälfte der Wohnungen nur eine Person. Diese Entwicklung hat zuletzt zu einer Trendumkehr bei den Kaufpreisen geführt. Waren Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr im Schnitt um 0,3 Prozent günstiger geworden, so beträgt das Plus im ersten Quartal dieses Jahres 0,7 Prozent. Aktuell müssen 4.210 Euro für den Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden.

Noch deutlicher ist der Aufschwung bei Nürnberger Eigentumswohnungen. Die verzeichneten bereits 2024 ein Plus um 0,3 Prozent und stiegen von Januar bis März um weitere 0,7 Prozent auf 4.100 Euro. Das geht aus Daten des Berliner Analysehauses VDP Research hervor, die exklusiv für das Handelsblatt ausgewertet wurden.

Ehemaliges Dorf gehört zu den begehrten Lagen

Als Trendviertel haben die Experten im Nürnberger Norden die Stadtteile Ziegelstein und das angrenzende Buchenbühl ausgemacht. Das 1920 nach Nürnberg eingemeindete ehemalige Dorf Ziegelstein gehört zu den begehrten Lagen; in diesem Jahr haben die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um ein halbes Prozent auf 4.310 Euro je Quadratmeter angezogen.

Günstiger ist es im benachbarten Buchenbühl, was an der größeren Entfer-

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24 in Prozent

Erlangen			Ein-/Zweifamilienhäuser			Nürnberg		
14	Tennenlohe	+1,2%	4.850 €	17	Röthenbach Ost	+1,0%	4.400 €	
12	Bachfeld	+1,1%	5.090 €	16	Eibach	+0,8%	4.010 €	
4	Röthelheim	+1,0%	5.170 €	18	Röthenbach West	+0,8%	3.980 €	
5	Schönfeld	+1,0%	4.970 €	12	Schmausenbuckstr.	+0,7%	4.210 €	
13	Eltersdorf	+1,0%	4.630 €	15	Reichelsdorf	+0,6%	4.180 €	
Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '25	↗ +0,9%	5.060 €	Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '25	↗ +0,7%	4.210 €	
Gesamte Stadt	Prognose 2025	↗ +2,1%		Gesamte Stadt	Prognose 2026	↗ +2,4%		

Eigentumswohnungen							
10	Sieglitzhof	+1,5%	4.720 €	2	Uhlandstraße	+1,6%	4.410 €
9	Burgberg	+1,4%	4.950 €	9	Wetzendorf	+1,5%	4.720 €
1	Loewenich	+1,4%	4.910 €	8	Steinbühl	+1,5%	3.020 €
7	Büchenbach West	+1,4%	4.030 €	4	Pirkheimerstraße	+1,4%	4.430 €
11	Buckenhofer Siedl.	+1,3%	5.000 €	3	Maxfeld	+1,4%	4.650 €
Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '25	↗ +1,4%	4.450 €	Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '25	↗ +1,3%	4.100 €
Gesamte Stadt	Prognose 2025	↗ +3,0%		Gesamte Stadt	Prognose 2025	↗ +2,9%	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)							
1	Loewenich	+1,3%	14,20 €	7	Hummelstein	+1,3%	12,50 €
8	Büchenbach Nord	+1,3%	14,00 €	8	Steinbühl	+1,2%	11,70 €
9	Burgberg	+1,2%	15,10 €	6	Glockenhof	+1,2%	11,60 €
11	Buckenhofer Siedl.	+1,2%	14,00 €	5	Ludwigsfeld	+1,1%	11,80 €
6	Büchenbach Dorf	+1,2%	13,50 €	9	Wetzendorf	+1,0%	12,20 €
Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '25	↗ +1,2%	13,20 €	Gesamte Stadt	Ø 1. Q. '25	↗ +1,0%	11,80 €
Gesamte Stadt	Prognose 2025	↗ +5,8%		Gesamte Stadt	Prognose 2025	↗ +5,0%	

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

nung zur Innenstadt liegt. Hier stiegen die Preise zuletzt auf 4.130 Euro.

Im Osten der Stadt liegt das 1938 nach Nürnberg eingemeindete Laufamholz im Trend. Mit aktuell 4.480 Euro je Quadratmeter Wohnfläche werden von Käufern die höchsten Hauspreise in Nürnberg gezahlt. Die Wohnlage zwischen Lorenzer Reichswald und der Pegnitz sowie die verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn A3 sprechen auch in Zukunft für Kaufinteresse.

Im Nürnberger Südwesten beobachtet VDP-Analystin Saskia Kalweit in Röthenbach und Eibach überdurchschnittliche Preisentwicklungen. Inzwischen müssen in Röthenbach Ost im Schnitt 4.400 Euro je Quadratmeter gezahlt werden, im weiter von der Innenstadt entfernten Eibach sind es knapp über 4.000 Euro. Bei Eigentumswohnungen liegt der „weitere Innentadtgür-

tel“ nördlich und südlich der Altstadt im Trend. Zu den begehrten Vierteln zählen die VDP-Analysten die Gartenstadt im Süden sowie Wetzendorf und Thon im Norden. Wetzendorf gilt als die teuerste Wohngegend in Nürnberg. Nachdem die Preise schon 2024 gestiegen waren, ging es seit Jahresanfang um weitere 1,5 Prozent nach oben. Mittlerweile müssen im Schnitt 4.720 Euro je Quadratmeter für eine Eigentumswohnung überwiesen werden. Der dörfliche Charakter bei lediglich drei Kilometern bis ins Stadtzentrum gilt als maßgebliches Argument für Wetzendorf.

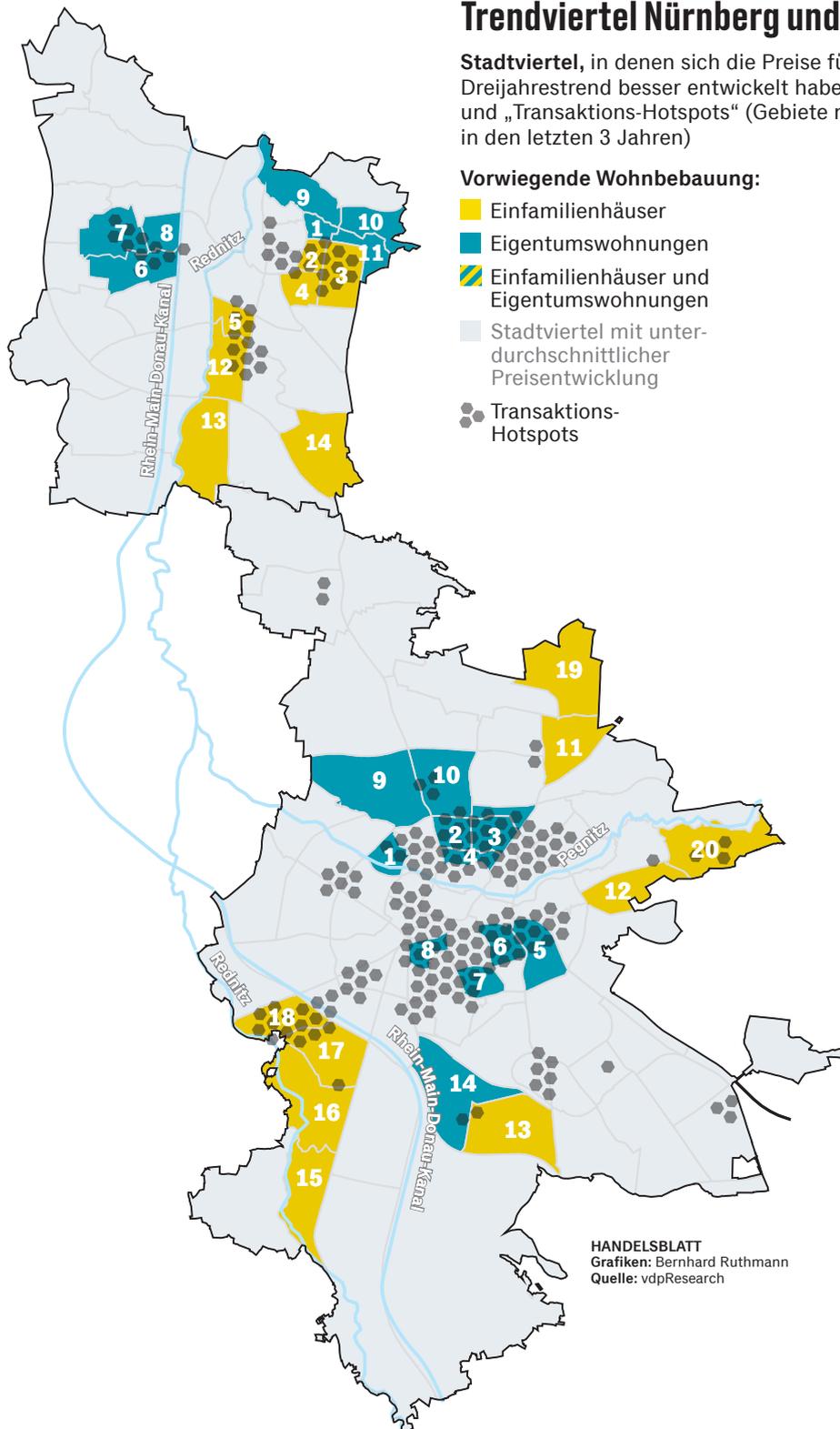
Absehbar ist, dass in Nürnberg in den nächsten Jahren mehr gebaut wird. Die größte Maßnahme ist das Quartier Lichtenreuth auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs. Auf über 90 Hektar Fläche soll westlich des Naherholungsgebietes Dutzendteich und südlich der

Trendviertel Nürnberg und Erlangen

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



Stadtteile Nürnberg:

1 Sandberg	■
2 Uhlandstraße	■
3 Maxfeld	■
4 Pirkheimerstraße	■
5 Ludwigsfeld	■
6 Glockenhof	■
7 Hummelstein	■
8 Steinbühl	■
9 Wetzendorf	■
10 Thon	■
11 Ziegelstein	■
12 Schmausenbuckstraße	■
13 Trierer Straße	■
14 Gartenstadt	■
15 Reichelsdorf	■
16 Eibach	■
17 Röthenbach Ost	■
18 Röthenbach West	■
19 Buchenbühl	■
20 Laufamholz	■



Stadtteile Erlangen:

1 Loewenich	■
2 Stubenloh	■
3 Röthelheimpark	■
4 Röthelheim	■
5 Schönfeld	■
6 Büchenbach Dorf	■
7 Büchenbach West	■
8 Büchenbach Nord	■
9 Burgberg	■
10 Sieglitzhof	■
11 Buckenhofer Siedlung	■
12 Bachfeld	■
13 Eltersdorf	■
14 Tennenlohe	■

Altstadt ein Areal für Wohnen, Lernen und Erholung entstehen.

Gut ein Drittel der Fläche ist für die Technische Universität reserviert, daneben sollen bis zu 300.000 Quadratmeter Wohnraum entstehen. Der erste Abschnitt „Hasenbuck Süd“ befindet sich gerade in Umsetzung, erste Wohnungen

sind bezogen.

Weiter im Südwesten zwischen Main-Donau-Kanal, Südwesttangente und Bahnlinie liegt das Baugebiet Tiefes Feld. Hier entstehen rund 2.000 Wohnungen für 4.000 Bewohner. Noch in diesem Jahr will die Stadt im nördlichen Bereich mit der Vermarktung der Grundstücke

für 380 Wohnungen beginnen. Für den Abschnitt im südlichen Bereich soll der Bebauungsplan im kommenden Jahr rechtskräftig werden. Ab 2030 könnten erste Bewohner einziehen.

Auch bei der dritten Großbaustelle geht es voran. Deren Name „The Q“ erinnert an den Versandhändler Quelle, der



**Siemens-Campus
Erlangen:** Fertig-
stellung bis 2030.

aus dem riesigen Baudenkmal einst seine Pakete verschickte. Bis Ende 2028 sollen im ersten Bau- und Vertriebsabschnitt 385 Wohnungen entstehen, heißt es beim Projektentwickler Bayerisches Immobilienkontor (Bayiko). Derzeit wird das dafür vorgesehene Bauteil fünf entkernt. Mit Spannung verfolgen die Nürnberger, ob in den Bauteilen zwei und drei des riesigen Areals ebenfalls Wohnungen entstehen sollen. „Grundsätzlich beobachten wir die Entwicklung des Gesamtareals natürlich mit großem Interesse und schließen eine Beteiligung an weiteren Bauabschnitten nicht kategorisch aus“, antwortet Christina Schmidt von Bayiko. Geklärt ist die Zukunft der Bauteile eins (Einkaufszentrum) und vier (Sparkasse, Behördenzentrum).

Doch dürften all die Maßnahmen das Problem der Wohnungsknappheit nicht lösen. „Auch wenn in den nächsten Jahren in Nürnberg einige Großprojekte entstehen, wird der große Nachfrageüberhang bleiben“, sagt Torsten Bergner von Patrizia. Für eine Trendwende müsste viel mehr und schneller gebaut werden. Gut 20 Kilometer weiter in Erlangen ist ebenfalls vieles in Bewegung. Das hängt – wie so oft in dieser Stadt – mit dem Siemens-Konzern zusammen. Der will bis zum Jahr 2030 im Süden den

„Siemens-Campus Erlangen“ errichten.

Auf 14 Hektar und damit rund einem Viertel des Areals sollen rund 2.000 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 150.000 Quadratmetern entstehen. Geplant seien überwiegend Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen, dazu gefördertes und studentisches Wohnen, heißt es bei Siemens.

Hohe Kaufkraft macht Wohnen teuer

Auch in Erlangen ist Wohnraum knapp und sind die Preise hoch. Weil aber jeder dritte der rund 117.000 Einwohner einen akademischen Abschluss hat, kann man sich das leisten. Die hohe Kaufkraft macht Wohnen in Erlangen teurer ist als im größeren Nürnberg. Nach einem Plus von fast einem Prozent im ersten Quartal kosten Ein- und Zweifamilienhäuser im Schnitt über 5.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Bei Eigentumswohnungen sind es 4.450 Euro. Die VDP-Experten rechnen in diesem Jahr mit einem Preisplus von 2,1 Prozent bei Wohnhäusern und drei Prozent bei Wohnungen.

Bei den einzelnen Stadtteilen liegen Stubenloh und Röthelheim südöstlich der Altstadt im Trend. Der Röthelheimpark ist mit Preisen von 5.590 Euro je

Quadratmeter die teuerste Lage für Ein- und Zweifamilienhäuser in Erlangen. Das Wohngebiet wurde in den Neunzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts geschaffen, nachdem die US-Streitkräfte die damaligen Ferris Barracks geräumt hatten. Nach deren Abriss leben heute rund 6.000 Menschen im Röthelheimpark.

Ebenfalls im Trend liegen Schönfeld und Bachfeld im südlichen Stadtbereich sowie die Stadtteile Eltersdorf und Tennenlohe. Die Nähe zur Innenstadt ließ die Kaufpreise in Schönfeld und Bachfeld in Richtung 5.000 Euro je Quadratmeter klettern. Weiter draußen in Eltersdorf und Tennenlohe liegt das Preisniveau darunter, zudem sind es nur 15 Kilometer nach Herzogenaurach mit den Weltkonzernen Adidas, Puma und Schaeffler.

Bei Eigentumswohnungen geht der Trend zum Nordosten und Westen Erlangens. Das aber aus unterschiedlichen Gründen. Wer etwas auf sich hält, hat schon immer im Nordosten am Burgberg und in den angrenzenden Stadtteilen Loewenich, Stieglitzhof und Buckenhofersiedlung gewohnt. Das Preisniveau von Eigentumswohnungen bewegt sich dort um 5.000 Euro je Quadratmeter. Im weniger elitären Büchenbach im Westen der Stadt sind es lediglich 4.000 Euro.

Stuttgart

Preisverfall auf dem Immobilienmarkt ist gestoppt

In Stuttgart sehen Experten trotz schwachem Angebot Chancen für den Immobilienerwerb – denn in einigen Lagen gibt es eine besondere Marktentwicklung.



**Dorotheen-Quartier
im Zentrum von Stuttgart:**
Für 2025 erwarten Experten
wieder steigende Kaufpreise.

Martin Buchenau Stuttgart

Wer aktuell eine Bleibe in der schwäbischen Landeshauptstadt sucht, muss immer noch tief in die Tasche greifen. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon des Projektentwicklers Pandion im besonders bei aufstrebenden Leistungsträgern beliebten Stuttgarter Westen kostet 420.000 Euro. Insgesamt sind bei dem aktuell in der Vermarktung befindlichen Projekt unmittelbar am neu gestalteten Diakonissenplatz 91 Einheiten entstanden. Wer drei Zimmer mit

Terrasse braucht, muss schon 719.000 Euro auf den Tisch legen. Das Penthouse mit 135 Quadratmetern ist für 1,7 Millionen Euro zu haben. Dennoch können sich solch hohe Investments lohnen. Denn Stuttgart-West zählt zu den Transaktions-Hotspots der Landeshauptstadt (siehe Karte).

Das Forschungsinstitut des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat exklusiv für das Handelsblatt Daten für den Stuttgarter Immobilienmarkt ausgewertet. Wie haben sich die Wohnimmobilienpreise und -mieten entwickelt? Welche Prognosen ziehen Fachleute? Wo

liegen die Trendviertel?

„Bei Eigentumswohnungen dominieren in der Attraktivität vor allem der Innenstadtbereich, Stuttgart-West, -Mitte und -Ost sowie Zuffenhausen und Bad Cannstatt im nördlichen Stadtgebiet sowie Möhringen und Sillenbuch am südlichen Stadtrand“, sagt Saskia Kalweit, Immobilienmarktanalystin von vdp Research.

Der 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 2021 und 2024 besser entwickelt haben als im Durchschnitt der Stadt. „Die Trendviertel im Eigenheimsegment befinden sich vor allem in der nordwestlichen Peripherie (Weilimdorf und Wolfbusch) und im südlichen Stadtgebiet mit den Teilen Degerloch, Hoffeld, Sonnenberg und Vaihingen“, sagt Kalweit. In Wolfbusch wurde zudem ein überdurchschnittliches Preiswachstum festgestellt.

Preise für Häuser fallen

Wie Daten von vdp Research zeigen, sind die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um 0,9 Prozent gefallen. Im Bereich der Eigentumswohnungen war der Preisrückgang mit 2,5 Prozent etwas stärker. Für 2025 wird laut vdp Research ein Anziehen der Kaufpreise in beiden Wohnsegmenten um 2,1 und 2,4 Prozent erwartet.

Generell scheint die Talfahrt der vergangenen zwei Jahre auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt 2024 ein Ende gefunden zu haben: Die Vertragszahlen sind von 2023 auf 2024 leicht gestiegen, liegen aber noch deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Für 2024 meldet der Gutachterausschuss eine Markterholung: Die Zahl der Transaktionen kletterte um 16 Prozent auf 4870. Dabei erhöhte sich der Umsatz um 22 Prozent auf 2,82 Milliarden Euro. „Die Anzahl der Immobilienverkäufe in Stuttgart steigt wieder. Der Wert für 2024 lag höher als in den zwei vergangenen Jahren. Der Abwärtstrend setzte sich nicht weiter fort“, sagt Günter Siebers, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt.

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
9 Wolfbusch	+1,6 %	5.480 €
10 Weilimdorf	+1,5 %	5.660 €
8 Vaihingen	+1,3 %	6.400 €
5 Degerloch	+1,3 %	6.150 €
7 Sonnenberg	+1,3 %	6.010 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,3 % 5.800 €
	Prognose für 2025	↗ +2,1 %

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
11 Zuffenhausen	+0,6 %	4.480 €
1 Stuttgart-West	+0,5 %	5.130 €
2 Stuttgart-Mitte	+0,5 %	5.030 €
5 Degerloch	+0,4 %	6.560 €
12 Bad Cannstatt	+0,4 %	4.910 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,4 % 5.070 €
	Prognose für 2025	↗ +2,4 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
8 Vaihingen	+1,1 %	15,60 €
2 Stuttgart-Mitte	+1,0 %	16,60 €
15 Möhringen	+1,0 %	15,50 €
14 Fasanenhof	+1,0 %	15,30 €
3 Stuttgart-Ost	+0,9 %	15,70 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,8 % 16,10 €
	Prognose für 2025	↗ +4,1 %

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



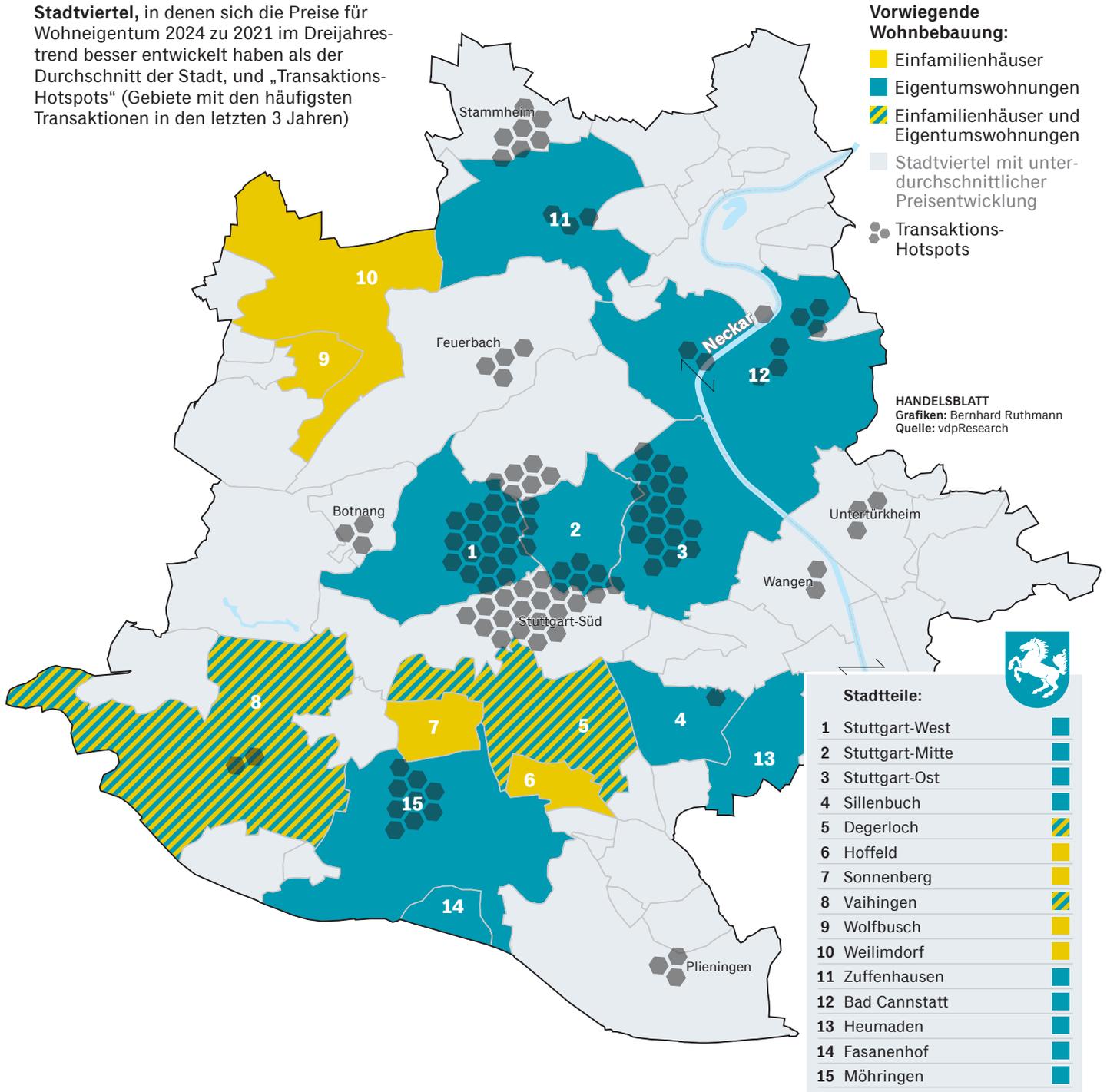
Neues Schloss in Stuttgart: In Stuttgart werden viele Immobilien verkauft und gekauft.

Das Angebot an Häusern oder bebaubaren Flächen ist wie in anderen Großstädten gering. In Stuttgart kommt hinzu, dass der Ort in einem 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. Zugleich sorgen Unternehmen wie Mercedes, Bosch, Porsche und viele Mittelständler für eine hohe Kaufkraft in der Stadt und der Region.

Nachdem die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt Stuttgart in den zurückliegenden Jahren auf mehr als 600.000 gestiegen ist, ist sie 2024 erstmals wieder leicht zurückgegangen. Von 2014 bis

Trendviertel Stuttgart

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahres-trend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, und „Transaktions-Hotspots“ (Gebiete mit den häufigsten Transaktionen in den letzten 3 Jahren)



2021 betrug das Plus rund 2000 Einwohner pro Jahr. Demgegenüber wurde 2024 ein Minus von 700 Personen registriert.

„Seit Herbst 2024 hellt sich die Stimmung der Marktakteure auf, die Nachfrage und die Kaufbereitschaft nehmen merklich zu, allerdings liegen sie noch deutlich unter dem Niveau vor der Trendwende“, beschreibt Stephan Kippes, Leiter des IVDMarktforschungsinstituts, die Situation auf dem Stuttgarter

Kaufmarkt. Im Vergleich zu Frühjahr 2024 seien Belegungstendenzen am Markt aber deutlich zu erkennen. „Wir haben eine sehr hohe Nachfrage. Der Markt hat sich an die Zinsstruktur gewöhnt. Wir haben eine neue Zeit. Nach zwei Jahren Rückgang ziehen die Preise wieder an“, bestätigt Daniel Schenkel, beim alteingesessenen Immobilienunternehmen Pflugfelder speziell für Stuttgart zuständig. Doch Steigerungsraten

wie zu Boomzeiten von jährlich über zehn Prozent erwartet der Immobilienexperte nicht mehr: „Die Knappheit resultiert vor allem aus dem geringen Neubau.“

Wohnungsbau zieht an

Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg sind die Baufertigstellungszahlen 2024 landesweit gegenüber

Blick auf Stuttgart: Da die Stadt in einem Talkessel liegt, ist der Platz für neue Immobilien begrenzt.



dem Vorjahr um 17,8 Prozent zurückgegangen. In Baden-Württemberg wurden 30.627 Baufertigstellungen gezählt, fast 7000 weniger als im Jahr zuvor. Auch die Baugenehmigungen für Wohnungen sind 2024 um 27 Prozent gesunken. Insgesamt wurden vergangenes Jahr lediglich 20.550 Wohnungen in Wohngebäuden in Baden-Württemberg genehmigt. Im Jahr 2022 lag die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 42.136 Wohnungen mehr als doppelt so hoch. Diese Entwicklung zeigt, dass in den kommenden Jahren mit deutlich geringeren Fertigstellungszahlen in Baden-Württemberg zu rechnen sein wird.

„Die Landeshauptstadt Stuttgart zeigt sich seit dem Schlussquartal 2024 etwas dynamischer. Auch im ersten Quartal 2025 ist eine deutliche Aufwärtsbewegung im Wohnungsneubau festzustellen“, sagt IVD-Marktforscher Kippes. Die Baufertigstellungen in Stuttgart lagen 2024 mit circa 1020 Wohneinheiten 38 Prozent unter dem Vorjahreswert. Im Vergleich zum Zehnjahresdurchschnitt lag das Minus bei 31 Prozent. Demgegenüber wurden mit 720 Wohneinheiten 15 Prozent mehr genehmigt als 2023. Dennoch liegt dieses Ergebnis etwa 50 Prozent unter dem Niveau der vergangenen zehn Jahre.

In Stuttgart bereiten allerdings Neubauprojekte Sorgen. So stoppte vor zwei

Jahren der Energieversorger EnBW sein großes Wohnbauprojekt am Stöckach im Stuttgarter Osten. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände sollte für 500 Millionen Euro ein Vorzeigeprojekt mit 800 Wohnungen und 60.000 Quadratmeter Wohnfläche entstehen.

Auch die Umnutzung des einst vom Stararchitekten Egon Eiermann entworfenen ehemaligen IBM-Hauptquartiers scheiterte nach Investorenproblemen. In beiden Fällen erhöhte die Stadt den Druck auf die Noch-Eigentümer, und sie bemüht sich, die Grundstücke zu übernehmen, aber der Weg dorthin gestaltet sich langwierig.

Das Bild des Immobilienmarktes in der Landeshauptstadt bleibt aber nach dem ersten Quartal 2025 uneinheitlich. „Bei unbebauten Grundstücken haben die Preise noch einmal um drei bis zehn Prozent nachgegeben“, sagt Steffen Bolenz, Leiter der städtischen Abteilung Immobilienmarktanalyse und Wertermittlung. „Bei Eigentumswohnungen und Ein- bis Dreifamilienhäusern haben sich die Preise stabilisiert zwischen minus zwei und plus zwei Prozent, nach noch einem Rückgang von vier Prozent im Vorjahr.“

Unter den sieben größten deutschen Metropolen liegt Stuttgart bei der Preissteigerung im ersten Quartal 2025 am Tabellenende. Im Vergleich zum ers-

ten Quartal 2024 verteuerten sich Wohnimmobilien in den Metropolen im Schnitt um 4,6 Prozent, hat vdp Research ermittelt. Das Schlusslicht bildet die badenwürttembergische Landeshauptstadt mit einem Plus von 0,9 Prozent.

Eine Neubauwohnung kostete 2024 in den Innenstadtbezirken Botnang und Kaltental im Schnitt rund 8970 Euro pro Quadratmeter. Bei gebrauchten Wohnungen waren es 4670 Euro. In den Filderbezirken wurde ein Neubau für im Schnitt 8490 Euro gehandelt. Günstiger war der Wohnungskauf in den Bezirken entlang des Neckars mit 8290 Euro pro Quadratmeter für den Neubau und 3580 Euro für gebrauchte Immobilien und im Norden mit 6660 und 3800 Euro.

Der teuerste Neubau pro Quadratmeter fand sich in Stuttgart-Nord mit 14.322 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Degerloch (12.404 Euro) und West (12.287 Euro). Die teuerste gebrauchte Immobilie stand 2024 im Norden (13.745 Euro), gefolgt von einem Objekt im Osten mit 9755 Euro.

Die billigste Neubauwohnung war in Feuerbach für 2410 Euro pro Quadratmeter zu haben. In der Stadt wechselten zudem 393 Einfamilienhäuser (plus vier Prozent) für insgesamt 316,4 Millionen Euro den Besitzer. Im Durchschnitt kostete ein Haus damit 805.000 Euro – ohne Kaufnebenkosten.

Dortmund

Dortmund lockt Investoren mit stabilen Aussichten

Moderner und bezahlbarer Wohnraum ist längst auch in Dortmund Mangelware. Das Wachstum der Stadt verstärkt den Aufwärtsdruck auf dem Mietmarkt. Das dürfte vorerst so bleiben.



Phoenix-See im Dortmunder Stadtteil Hörde: Die Miet- und Kaufpreise sind im Vergleich noch moderat.

Leonidas Exuzidis Dortmund

Die Zufahrt zu einem der wichtigsten Bauprojekte Dortmunds führt über eine holprige Piste. Was das prestigeträchtige Kronprinzenviertel im Osten der Innenstadt prägt, ist die riesige Lärmschutzwand an der Seite: 16 Meter hoch, mehr als einen Kilometer lang. Sie schränkt sogar den Blick auf den Florianurm ein, eines der Wahrzeichen der Stadt – und das wird so bleiben.

Zwischen 600 und 650 Wohneinheiten errichtet der Bauträger Beta Eigenheim hier, das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Süd ist mehr als 100.000 Quadratmeter groß. Und trotz Schutzwand ist die Mietnachfrage absehbar hoch: Neubauten dieser Art werden dringend

benötigt, die Großstadt im Ruhrgebiet mit ihren mehr als 600.000 Einwohnern wächst stetig, Wohnraum ist knapp. Und vieles spricht dafür, dass das vorerst so bleibt.

Die Kaufpreise hingegen bewegen sich auf einem moderaten Niveau, wie exklusiv für das Handelsblatt errechnete Daten des Analysehauses vdp Research zeigen. Für Investoren sind die Aussichten daher vielversprechend, wenn sie die Eigenheiten des Dortmunder Markts kennen und akzeptieren.

Ungesunde Phase ist vorbei

Die ungesunde Phase am Dortmunder Immobilienmarkt, in der de facto keine Kaufpreisverhandlungen stattgefunden haben und Summen fernab der Realität

gezahlt wurden, ist seit etwa zwei Jahren vorbei. Die Zins- und Baupreisentwicklung hat den jahrelangen Aufwärtstrend gestoppt und die Preise fallen lassen – eine Marktberingung nach vielen Boomjahren.

Die Preise liegen im Vergleich zu vielen anderen Großstädten in Deutschland wesentlich niedriger. Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich der Auswertung von vdp Research zufolge im vergangenen Jahr sogar noch einmal leicht verbilligt. Im städtischen Schnitt liegt der Quadratmeterpreis bei 3160 Euro. Für Eigentumswohnungen werden im Schnitt 2650 Euro fällig. „Nun herrscht wieder ein gesundes Wachstum im Markt“, sagt Alexander Enke, beim deutschlandweit tätigen Immobiliendienstleister Planet Home als Direktor Immobilien für den

Raum Dortmund zuständig.

Es herrsche ein sehr angenehmes Arbeitsklima: „Man trifft auf Käufer, die vernünftig vorbereitet sind auf Kauf und Finanzierung. Sie wissen eher, was sie erwartet.“ Bekannt ist, dass viele Dortmunder nach Eigentum in ihrer eigenen Stadt suchen.

Analog zu anderen Ruhrgebietsstädten kämpft Dortmund seit Jahren mühsam gegen sein raues Image. In Städterankings und Umfragen in puncto Lebensqualität landet das Revier regelmäßig auf den hinteren Plätzen.

Dortmund nimmt, ähnlich wie Essen, in der Metropole Ruhr eine besondere Stellung ein. Die Stadt hat den viel zitierten Strukturwandel vergleichsweise früh gemeistert und sich heute als wichtiger Standort für Wissenschaft und Dienstleister etabliert. Parallel dazu ist die Stadtbevölkerung in den vergangenen zehn Jahren um mehr als 25.000 Menschen gewachsen. Das verstärkt den Druck auf den Wohnungsmarkt. Die Leerstandsquote lag zuletzt unter zwei Prozent.

Im Allgemeinen ist auch Dortmund geprägt durch ein sehr starkes Nord-Süd-Gefälle. Die besten Wohnlagen finden sich in den südlichen Stadtteilen: In den diesjährigen Trendvierteln Kirchhörde und Bittermark etwa, beide gelegen im Stadtbezirk Hombuch und durch hohe Selbstnutzung geprägt, liegen die Quadratmeterpreise weit über dem städtischen Durchschnitt. Auch die Stadtbezirke Innenstadt-Ost und Innenstadt-West sind überaus populär, vor allem bei Studierenden, Berufseinsteigern und jungen Familien.

Mehr als zwei Drittel des Wohnraums in Dortmund wurde vor 1970 gebaut, entsprechend groß ist der Sanierungsbedarf. Nördlich des Hauptbahnhofs und im Westen der Stadt finden sich viele durch die Montanindustrie geprägte Gegenden und Straßenzüge, quasi ein Abbild der industriellen Vergangenheit. Hier ist das Preis- und Mietniveau erheblich geringer.

Im Trendviertel Lütgendortmund, Dortmunds westlichstem Stadtteil, liegt der Quadratmeterpreis für Häuser unter 3000 Euro. Wohnungen kosten im Schnitt 2390 Euro.

Im Kronprinzenviertel müssen Kaufinteressenten mit einem Quadratmeterpreis von mindestens 5000 Euro rechnen. Wer modern und zentral und gleichzeitig ruhig wohnen will, ist in diesem Innenstadtkwartier gut aufgehoben. Das Stadtzentrum ist fußläufig erreichbar, ebenso die beliebten wie belebten Straßen im Kaiser-, Kreuz- und Saarlandstraßenviertel. Das hat seinen Preis.

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
14 Syburg	+0,6 %	3.510 €
15 Oespel	+0,6 %	3.290 €
5 Bittermark	+0,5 %	3.880 €
6 Kirchhörde-Löttringhausen	+0,5 %	3.830 €
7 Dorstfeld	+0,5 %	2.990 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,4 % 3.160 €
	Prognose für 2025	↗ +1,4 %

Eigentumswohnungen		
2 Kaiserbrunnen	+1,3 %	2.750 €
13 Sölderholz	+1,3 %	2.640 €
5 Bittermark	+1,2 %	3.190 €
16 Lütgendortmund	+1,2 %	2.390 €
6 Kirchhörde-Löttringhausen	+1,1 %	3.110 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,1 % 2.650 €
	Prognose für 2025	↗ +2,2 %

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
5 Bittermark	+1,1 %	10,70 €
16 Lütgendortmund	+1,1 %	8,10 €
4 Wellinghofen	+1,0 %	9,40 €
6 Kirchhörde-Löttringhausen	+1,0 %	9,40 €
3 Westfalendamm	+0,9 %	9,40 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,9 % 9,40 €
	Prognose für 2025	↗ +5,1 %

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

Beta Eigenheim hat das Gelände bereits 2014 gekauft, die Kanalbauarbeiten starteten aber erst 2020. Die ersten Wohnungen wurden 2023 übergeben, die letzten sollen in den nächsten zwei bis drei Jahren veräußert werden. Bislang hat Beta für Vivawest und einen weiteren privaten Investor gebaut – quasi mitten im Schockzustand des Immobiliensektors. „Die Nachfrage war wie abgeschnitten“, berichtet Geschäftsführer Dirk Salewski, der mit seiner lebensnahen Ansprache bestens in die Region passt. „Ich bin froh, dass ich diese Situation überlebt habe.“ Vivawest ist einer der wichtigsten Akteure auf dem Dortmunder Markt. Der Immobilienkonzern bewirtschaftet mehr als 9600 Wohnungen in der Stadt. Im Kronprinzenviertel hat Vivawest 242 Wohnungen in 17 Gebäuden gekauft.

Mehr als die Hälfte sind öffentlich ge-

fördert errichtet worden. Mieter zahlen zwischen 6,30 und 7,20 Euro pro Quadratmeter. Im frei finanzierten Segment liegt der Preis bei etwa 13 Euro. „Die Nachfrage war und ist ungebrochen hoch, und zwar unabhängig von der Finanzierungsart“, heißt es von Konzernseite.

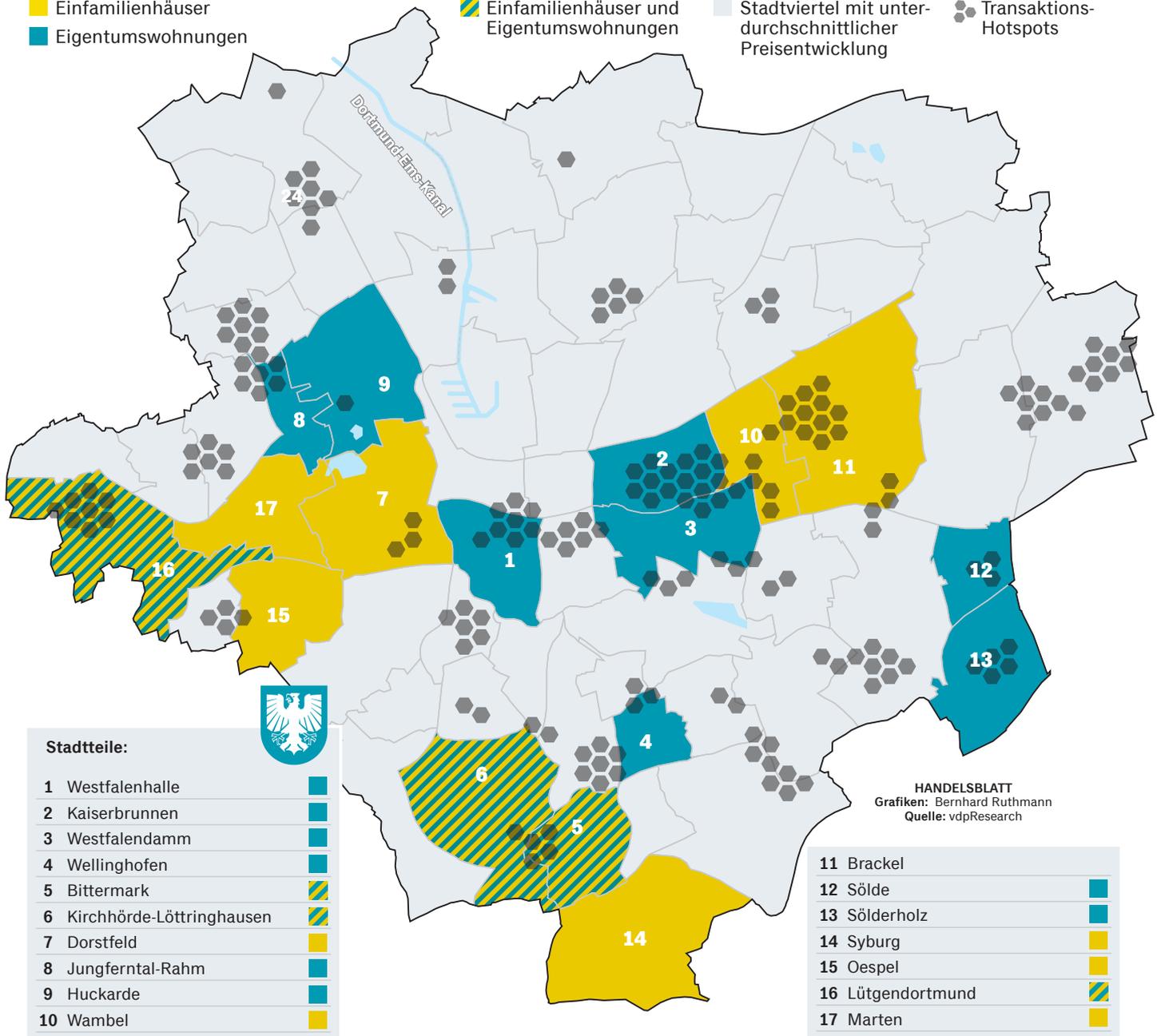
Der sehr angespannte Mietmarkt führt seit Jahren zu einem dynamischen Anstieg. Neuvertragsmieten lagen den Daten von vdp Research zufolge im städtischen Schnitt zuletzt bei 9,40 Euro, ein Plus von sechs Prozent zum Vorjahr. Für das laufende Kalenderjahr prognostizieren die Experten einen weiteren Zuwachs von 5,1 Prozent. „Es herrscht vor allem starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum“, sagt Makler Enke. „Das schlägt sich nach oben durch. Für Vermieter ist das eine komfortable Situa-

Trendviertel Dortmund

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



on.“ Der Anteil von Mietern, die bereit sind, bis zu 15 Euro zahlen, wachse stetig.

Vor allem Objekte in guter Lage erfreuen sich anhaltend hoher Beliebtheit. In der Max-Eyth-Straße in der südlichen Gartenstadt, wo sich die wichtigen Bundesstraßen 1 und 236 kreuzen, plant der Projektentwickler Instone bis 2028 die Realisierung von 230 Wohneinheiten mit jeweils zwei bis fünf Zimmern. Man habe bewusst eine der besten Adressen

des Ruhrgebiets gewählt, sagt Anna Rzymelka, die verantwortliche Niederlassungsleiterin. In den vergangenen Jahren herrschte hier nahezu Stillstand. Dabei ist dieser Ort in Dortmund allseits bekannt. Das Gelände war einst der Firmensitz von Siemens-Nixdorf. Das markante Bürogebäude in bester Lage steht jedoch seit vielen Jahren leer, Vandalen und Sprayer haben ihre Spuren hinterlassen.

Damit soll bald Schluss sein. Die Stadt erachtet die Fertigstellung von 2000 Wohneinheiten pro Jahr als notwendig – ein ambitioniertes Ziel, das aufzeigt, wie groß der Bedarf ist. Ein Eckpfeiler ist die Umnutzung von alten Industriearealen, die nicht mehr benötigt werden. Quer verteilt über das Stadtgebiet entstehen auf den Spuren von Kohle und Stahl neue Wohnungen und Häuser. Dieses Vorgehen sei alternativlos, ist das ein-



Kronprinzenviertel: Das neue Innenstadtquartier ist eines der wichtigsten Projekte der vergangenen Jahre.

hellige Urteil von Branchenkennern und Investoren. „Das tut Dortmund gut“, sagt Enke von Planet Home, selbst in Dortmund geboren und aufgewachsen. „Es entstehen Quartiere im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bereich, die sich sehen lassen können.“

Hochmodern und teuer

Das bekannteste ist zweifelsohne das Gebiet rund um den künstlichen Phoenix-See, entstanden auf dem ehemaligen Stahlwerksareal Phoenix-Ost im Stadtteil Hörde. Hier wurden mehr als 2000 Wohneinheiten gebaut, zum Teil hochmodern und entsprechend teuer. Das Gelände Phoenix-West wiederum hat sich zum Dienstleistungs- und Tech-Zentrum entwickelt.

Viele weitere sind in Planung. Im Nordosten Dortmunds plant die Wilma Immobilien GmbH, auf einer seit mehr als

20 Jahren brachliegenden Fläche auf dem Gelände des früheren Kraftwerks Gneisenau rund 400 Wohneinheiten zu errichten. Der Bau beginnt allerdings frühestens 2028. Ein weiteres Prestigeprojekt wird wenige Kilometer südlich verfolgt. Auf dem Gelände der ehemaligen Westfalenhütte, eines der bedeutendsten Stahlwerke der Stadtgeschichte, entstehen auf einer Fläche von circa 70.000 Quadratmetern mehr als 900 Wohneinheiten. Im Herbst sollen die Kanalbauarbeiten beginnen, 2028 die ersten Mieter einziehen.

Fünf von acht Wohnungsbaubauabschnitten sind an Investoren oder Bestandhalter verkauft. Auch hier hat Vivawest zwei Baufelder erworben. Auf den weiteren Abschnitten sollen Eigentumswohnungen entstehen, die zum Abschluss des Projekts veräußert werden. Angrenzend an das Quartier plant die Stadt den „Grünen Ring“, eine etwa 35 Hektar umfas-

sende Parkanlage. Bedarf herrscht an größeren, familiengerechten Wohneinheiten. Gemeinsam mit der Sparkasse Dortmund hat die Stadt eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft gegründet. Die DSG vermietet derzeit 319 Wohnungen zu preisgünstigen Mieten und entwickelt elf Neubauprojekte mit besonderem Fokus auf Wohnungen mit mindestens vier Zimmern.

Auch hier wird ein hoher Anteil der neuen Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln gebaut. Die ersten beiden Projekte der DSG befinden sich nun in der Realisierung, dort haben die Erdbauarbeiten begonnen – unter hohem Interesse der Bürgerinnen und Bürger. Man erhalte zahlreiche Anfragen zu Neubauprojekten, berichtet der kaufmännische Geschäftsführer Stefan Bromund – „obwohl wir noch keine aktive Werbung betreiben“.



Blick auf München: „In der Stadt gibt es schon lange keine günstigen Stadtteile mehr.“

München

Teuer, teurer, München

Die Wohnimmobilienpreise der bayerischen Landeshauptstadt bleiben die höchsten Deutschlands. Einige Viertel liegen jedoch bis zu 800 Euro unter dem durchschnittlichen Preis pro Quadratmeter.

Christian Schnell München

Das Münchener Neubauprojekt „Vinzent“ lockt mit Dachgarten, begrünter Fassade – und Preisen von 15.300 Euro je Quadratmeter. Trotzdem ist fast alles verkauft. Beispiele wie dieses zeigen: Die bayerische Hauptstadt bleibt Spitzenreiter bei Wohnimmobilienpreisen. Nach einem leichten Rückgang in den vergangenen zwei Jahren ziehen die Preise wieder an. Exklusiv für das Handelsblatt zeigt eine Auswertung des Analysehauses vdp Research, einer Tochter des Verbands deut-

scher Pfandbriefbanken (VDP): Die Bodenbildung ist erreicht, und es gibt wieder Bewegung.

Die Experten haben anhand tatsächlicher Transaktionen errechnet, wo die Münchener Hotspots liegen – und in welchen Stadtteilen Käufer noch Immobilien zu unterdurchschnittlichen Preisen finden.

Schon seit Jahrzehnten steht München im innerdeutschen Vergleich mit Abstand an der Spitze, wenn es um Preise für Wohnraum geht. Daran haben auch die Rückgänge der vergangenen beiden Jahre nichts geändert. Nach Berechnun-

gen von vdp Research waren die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im vergangenen Jahr durchschnittlich um 2,6 Prozent gefallen, bei Eigentumswohnungen waren es 2,8 Prozent.

Seit diesem Jahr ziehen die Kaufpreise in der bayerischen Landeshauptstadt wieder an, allerdings langsamer als in anderen deutschen Metropolen. In den ersten drei Monaten gingen die Preise für Häuser lediglich um 0,3 Prozent auf durchschnittlich 9610 Euro für den Quadratmeter nach oben, bei Eigentumswohnungen betrug das Plus 1,5 Prozent auf 9370 Euro. Für das laufende Jahr er-

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und **Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24** in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
28 Lerchenau West	+1,1 %	8.740 €
29 Feldmoching	+1,0 %	8.200 €
34 Daglfing	+0,9 %	8.710 €
33 Engelschalking	+0,7 %	9.410 €
30 Hasenberg/Lerchenau Ost	+0,6 %	8.340 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +0,3 %	9.610 €
Prognose für 2025	↗ +2,1 %	

Eigentumswohnungen	Veränderung	Kaufpreis
37 Waldperlach	+2,8 %	8.720 €
38 Neuperlach	+2,3 %	7.920 €
39 Altperlach	+2,3 %	7.770 €
10 Neupasing	+2,2 %	9.430 €
4 Gärtnerplatz	+2,1 %	13.510 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,5 %	9.370 €
Prognose für 2025	↗ +2,4 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)	Veränderung	Mietpreis
18 Obere Au	+2,3 %	26,60 €
33 Engelschalking	+2,1 %	20,50 €
17 Steinhausen	+1,9 %	24,40 €
10 Neupasing	+1,9 %	19,90 €
11 Obermenzing	+1,9 %	19,70 €
Gesamte Stadt Durchschnitt 1. Q. '25	↗ +1,6 %	22,70 €
Prognose für 2025	↗ +4,2 %	

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

sie trotz hoher Liquidität nicht die Basis für eine Finanzierung, weil die Banken durch strenge Vorgaben bei der Kreditvergabe restriktiver geworden sind.

Die Konsequenz ist, dass der Markt für Reihenhäuser und Drei-Zimmer-Wohnungen noch immer schrumpft. In mittleren bis einfachen Lagen in Pasing, Milbertshofen oder jenseits der Stadtgrenze in Heimstetten ging es deutlich nach unten. Auch in anderen Stadtteilen zeigen die Transaktionszahlen und -volumina, dass die Zurückhaltung der Interessenten noch nicht vorbei ist. „Die Preise in B- und C-Lagen, die zu Beginn der 2020er-Jahre völlig übersteuert waren, sind wieder auf Normalmaß gesunken“, beobachtet Thomas Aigner von Aigner Immobilien.

Unter den Trendvierteln für das laufende Jahr haben die Analysten von vdp Research vielfach Stadtteile ausgemacht, die im Münchener Vergleich eher zum unterdurchschnittlichen Preissegment gehören. Dazu zählt unter anderem Moosach im Norden. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben dort seit Jahresanfang wieder die Marke von 9000 Euro je Quadratmeter genommen, womit sie noch immer 600 Euro unter dem Münchener Durchschnitt liegen. Noch deutlicher wird der Preisunterschied bei Eigentumswohnungen in Moosach. Die kosten derzeit im Schnitt 7720 Euro je Quadratmeter und damit weit weniger als das Münchener Mittel von 9370 Euro.

Das im Jahr 1913 eingemeindete Moosach ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen – auf mittlerweile über 56.000 Einwohner – und gilt als sozial durchmischte. Wer dort wohnt, hat es nicht weit zu den Standorten von BMW, Knorr Bremse, MAN oder Krauss Maffei, für den Konsum liegt das Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) in der Nähe.

Ähnlich chancenreiche Stadtteile finden sich auch im Süden Münchens mit Ramersdorf und Forstenried sowie in Altbau im Westen. In Ramersdorf kosten Eigentumswohnungen derzeit rund 8000 Euro je Quadratmeter, in Altbau sind es 7800 Euro. Forstenried bietet Ein- und Zweifamilienhäuser zu rund 8800 Euro je Quadratmeter und damit gut 800 Euro unter dem Münchener Durchschnitt.

Als attraktiv gelten diese Stadtteile gerade bei Familien mit vergleichsweise mittleren Einkommen. Das können in München auch gut ausgebildete Akademikerpärchen sein.

„In München gibt es schon lange keine günstigen Stadtteile mehr“, bringt es Immobilienexperte Aigner auf den Punkt. Wer Wohneigentum sucht, der muss sei-

warten die VDP-Experten einen Preisanstieg von 2,1 Prozent bei Münchener Häusern und 2,4 Prozent bei Wohnungen.

Zuzug hält weiter an

„Die Preise für Wohnimmobilien haben in München eine Bodenbildung erreicht“, beobachtet Torsten Bergner vom Immobilieninvestor Patrizia. Sowohl private Anleger als auch Selbstnutzer hätten das neue Niveau inzwischen akzeptiert und erwarteten anziehende Preise.

Denn die überall im Land anzutreffende Diskrepanz zwischen starkem Zuzug und zu geringem Neubau zeigt sich in München besonders deutlich. So ist laut vdp Research die Bevölkerungszahl der Stadt zwischen 2014 und 2023 im Schnitt pro Jahr um 6600 Personen gewachsen.

Im vergangenen Jahr kamen jedoch 16.300 Menschen neu nach München. Dem standen nur 5900 neu gebaute Wohneinheiten gegenüber, ein Minus von 35 Prozent im Vergleich zu 2023.

Besser dürfte es auch in den kommenden Jahren nicht werden, da im vergangenen Jahr nur 7100 Neubau-Wohneinheiten genehmigt wurden. Das waren 20 Prozent weniger als im Zehnjahresdurchschnitt.

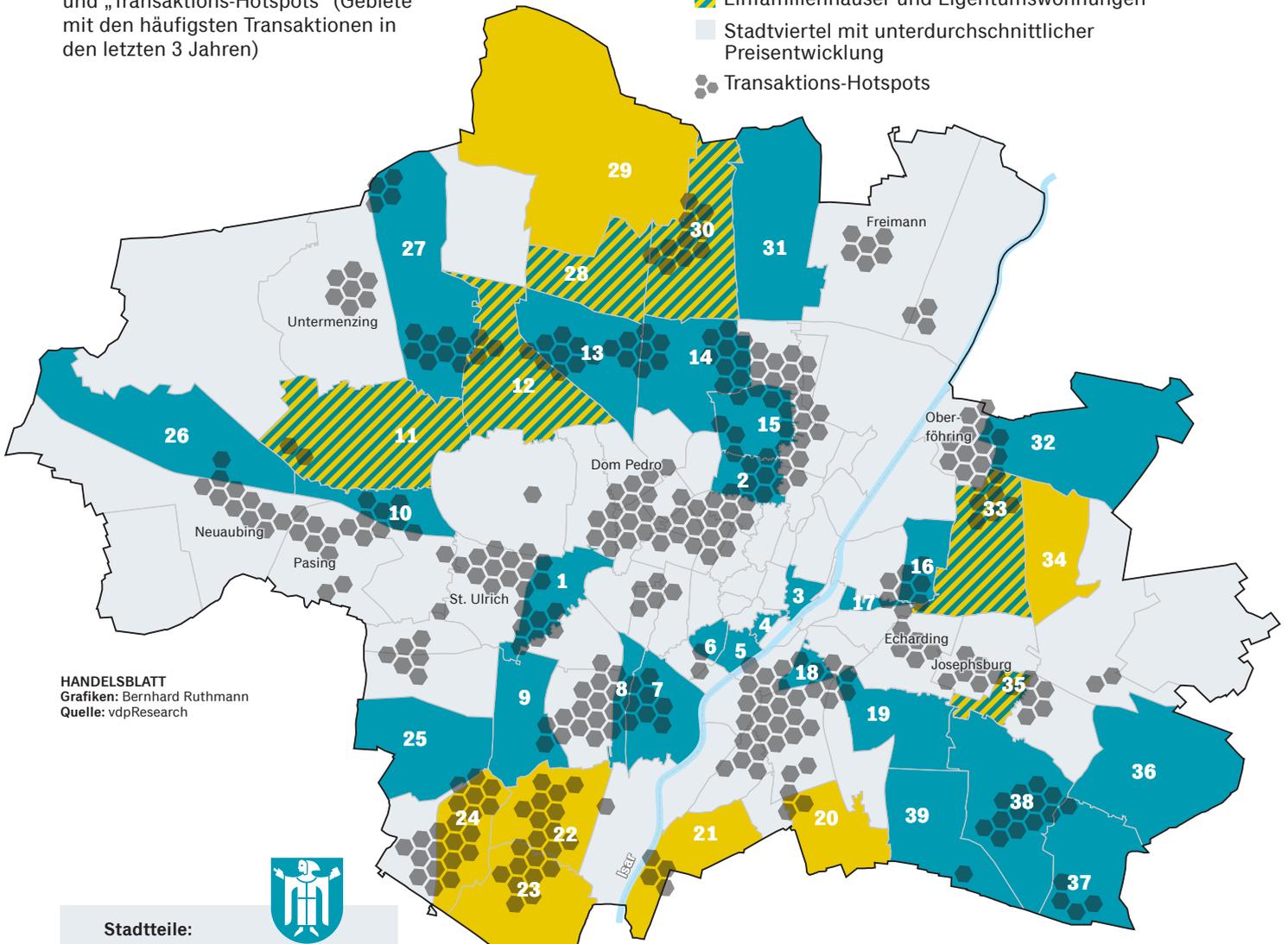
Das Anziehen der Preise führt auf Kundenseite im Moment zu einem differenzierten Verhalten. Während das Segment „Ultra Premium“ und der gesamte hochwertige Bereich nach zwei Jahren der Flaute wieder sehr gut funktionieren, bleibe das mittlere Segment weiterhin schwierig, stellt Michael Reiserer vom Makler Keller Williams fest. „Die Interessenten haben hohe Einkommen, aber wenig Eigenkapital.“ Damit hätten

Trendviertel München

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



Stadtteile:

- 1 Friedenheim
- 2 Neuschwabing
- 3 Lehel
- 4 Gärtnerplatz
- 5 Glockenbach
- 6 Am alten südlichen Friedhof
- 7 Sendlinger Feld
- 8 Untersendling
- 9 Am Waldfriedhof
- 10 Neupasing
- 11 Obermerzing
- 12 Moosach-Bahnhof
- 13 Alt Moosach

- 14 Am Riesenfeld
- 15 Am Luitpoldpark
- 16 Parkstadt
- 17 Steinhausen
- 18 Obere Au
- 19 Ramersdorf
- 20 Südgiesing/Fasangarten
- 21 Harlaching
- 22 Obersendling
- 23 Solln
- 24 Forstenried
- 25 Großhadern
- 26 Altaubing

- 27 Allach
- 28 Lerchenau West
- 29 Feldmoching
- 30 Hasenberg/Lerchenau Ost
- 31 Am Hart
- 32 Johanneskirchen
- 33 Engelschalking
- 34 Daglfing
- 35 Berg am Laim
- 36 Waldtrudering
- 37 Waldperlach
- 38 Neuperlach
- 39 Altperlach

ne Wünsche häufig den Realitäten anpassen. Wo in Coronazeiten, in denen viele Menschen zu Hause arbeiteten, der Wunsch nach einem zusätzlichen Zimmer dominierte, ist man vor allem wegen der gestiegenen Zinsen nun zu Einschränkungen bereit. „Das bedeutet, dass nicht mehr jedes Kind sein eigenes Zimmer hat“, registriert Immobilienmakler Reiserer.

Im Osten der Stadt liegen die Stadtteile Englschalking und Daglfing im Trend. Vom Flair der Münchener Innenstadt ist dort zwar nichts mehr zu spüren, dafür sind es mit der S8 nur wenige Minuten zu den Zentralen der Allianz und von Pro Sieben Sat 1 in Unterföhring.

Wer hier noch nicht aussteigt, gelangt zudem in weit kürzerer Zeit zum Münchener Flughafen, als dies von vielen anderen Ecken der Stadt möglich wäre. Sowohl in Englschalking als auch in Daglfing haben die Preise für Eigentumswohnungen nach einem Rückgang von jeweils rund zwei Prozent im vergangenen Jahr zuletzt wieder zugelegt. In Englschalking, wo in den vergangenen Jahren viele Neubauten entstanden, sind nun rund 9400 Euro je Quadratmeter fällig, in Daglfing lediglich 8700 Euro. Der Preisunterschied verdeutlicht auch, welcher Stadtteil in München ein höheres Ansehen genießt.

Weiter Richtung Innenstadt liegen die Quadratmeterpreise meist im fünfstelligen Bereich. Hierbei zeigt sich auch der Imagewandel, den manches Viertel in den vergangenen Jahrzehnten durchlaufen hat. „Früher wurden günstige Stadtteile entdeckt und waren in, das gibt es heute im gesamten Innenstadtbereich nicht mehr“, so die Langzeitbeobachtung von Fachmann Reiserer.

Das Glockenbachviertel beispielsweise oder die Gegend rund um den Gärtnerplatz zählen heute zu den teuersten Wohngegenden Münchens mit Quadratmeterpreisen jenseits von 13.000 Euro im Schnitt. Anfang der 1980er-Jahre, als unter anderem Queen-Sänger Freddie Mercury einige Jahre hier in verschiedenen Wohnungen lebte, galt das Viertel eher als verrucht.

In den meisten Innenstadtlagen zeigten sich die Preise auch während der vergangenen Krisenjahre weitgehend stabil. Dazu trugen auch die vielen gut bezahlten ausländischen Fachkräfte bei, die nach der Coronazeit wieder verstärkt bei den Münchener Dax-Konzernen anheuert.

„Die Diversifikation der Münchener Wirtschaft hin zu immer mehr Hightech ist in vollem Gange“, stellt Immobilienmakler Aigner fest. Das treibt die Preise. Weil der Mietmarkt angespannt ist, kau-

fen viele eine Wohnung. Besonders Menschen aus Indien ragen dabei heraus. „Sie haben in der Regel einen gut bezahlten Job und sind es aus ihrer Heimat gewohnt, Wohneigentum zu besitzen“, so Aigner.

Wegen seiner internationalen Bekanntheit liegt auch Schwabing wieder voll im Trend. Für die vdp-Analysten bietet besonders Neuschwabing und damit der westliche Teil des Ausgeh- und Flanierviertels gute Chancen. Mittlerweile müssen dort wieder mehr als 12.000 Euro je Quadratmeter für eine Wohnung angelegt werden.

Nach einem Minus von mehr als drei Prozent im vergangenen Jahr ist die Trendwende in vollem Gange. Dass viele dennoch überlegen, hier zu kaufen, liegt auch an den hohen Neuvertragsmieten von 26,20 Euro für den Quadratmeter – mit die höchsten Mieten in der ohnehin teuren Stadt.

Mieten, die andernorts in Deutschland zu Massenprotesten führen würden, ertragen die Münchener indes stoisch. „München wird seinen Ruf als teuerste deutsche Wohnstadt auch in Zukunft bewahren“, bringt Torsten Bergner von Patrizia die Stimmungslage auf den Punkt. Im internationalen Vergleich zu London oder Paris sei München aber „noch günstig“.



Neubauprojekt „Vinzent“ in München-Neuhausen:
Preise von 15.300 Euro je Quadratmeter.

Lübeck

Großes Preisgefälle bietet Chancen für Hauskäufer

Dank der Nähe zu Hamburg hat auch an Trave und Ostsee die Markterholung begonnen. Die Nachfrage durch Pendler, Familien und Kapitalanleger ist hoch, das Angebot vielfältig.

Altstadt von Lübeck: In der Hansestadt gibt es noch erschwingliche Eigenheime in Zentrumsnähe – im Bestand und im Neubau.



Kathinka Burkhardt Lübeck

Lübecks Altstadt trägt dank ihrer mittelalterlichen Bauten den Titel Unesco-Weltkulturerbe. Mit Thomas Manns „Buddenbrookhaus“ findet sich eines der bekanntesten Gebäude der Weltliteratur in der Stadt. Und zugleich bieten die Stadtteile Travemünde und Priwall Wohnhäuser an noblen Ostsee-Lagen. Gleichzeitig gibt es in Lübeck noch zentrumsnahe Eigenheime zu erschwinglichen Preisen im Bestand und Neubau – im nahegelegenen Hamburg suchen Interessenten sol-

che Angebote vergeblich. Doch die Nachfrage ist hoch.

Warum der Zeitpunkt für eine Immobiliensuche derzeit trotzdem günstig ist, zeigen Daten zum Lübecker Immobilienmarkt, die das Berliner Analysehaus vdp Research exklusiv für das Handelsblatt ausgewertet hat.

Neubauwohnungen finden Käufer zum Beispiel auf Lübecks ehemaligem Güterbahnhofsgelände im Trendviertel St-Lorenz-Süd. Westlich der historischen Altstadt-Insel steht der größte Teil des acht Hektar umfassenden Wohnquartiers „Neue Meile“ bereits. Parallel

zu den Gleisen, die nach 400 Metern zum Hauptbahnhof führen, füllen rot verklümmerte Mehrfamilienhäuser mit 340 Wohneinheiten die Lücke, die der stillgelegte Güterbahnhof hinterlassen hatte.

Erholung hat gerade erst begonnen

Das Quartier bietet einen Mix aus geförderten wie freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen – und seltenen Stadthäusern. Mit einem Einstiegspreis von 595.000 Euro für eine Wohnfläche

von 140 Quadratmetern, verteilt auf 4,5 Zimmer, sind diese auch für Lübeck nicht unbedingt günstig.

Für die zentrale Lage stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis allerdings. „In Hamburg wäre ein vergleichbares Angebot kaum zu finden, geschweige denn zu diesem Preis“, sagt Nils Böttcher vom Projektentwickler Die Wohnkompanie Nord, die die Häuser bis 2026 baut. Und dennoch sind noch nicht alle Stadthäuser verkauft. In Lübeck hat die Erholung des Immobilienmarktes gerade erst begonnen. Nicht alles, was an den Markt kommt, geht schnell weg.

Böttcher ist sicher, dass die Preise wieder anziehen werden. „Während bei Bestandsimmobilien oft erhebliche Kosten für energetische Sanierungen drohen, bieten Neubauten einen klar kalkulierbaren Vorteil – sowohl finanziell als auch in puncto Nachhaltigkeit“, erklärt er.

An längere Vermarktungszeiten hatten sich Projektentwickler in den vergangenen Jahren gewöhnt. „Die letzten Jahre waren nicht einfach“, sagt Rodja Koop, Vertriebsleiter Immobilien der Sparkasse zu Lübeck, dem größten Immobilienanbieter der Stadt. Aus seiner Sicht beobachteten Kaufinteressenten im vergangenen Jahr die Preisentwicklungen ebenso wie die Zinsbewegung noch von außen. Nun kehren sie zurück auf den Markt, allerdings zögerlich.

Viele Häuserinteressierte mussten sich im Umfeld gestiegener Zinsen und Baukosten der vergangenen Jahre erst neu sortieren. Einige Haushalte tun sich aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten weiterhin schwer. „Stadthäuser sprechen vor allem Familien an, die ihre Entscheidungen hinsichtlich der Finanzierung besonders sorgfältig treffen. Dass dieser Prozess mehr Zeit braucht, ist ganz normal“, sagt der Projektleiter.



Stadthäuser sprechen vor allem Familien an, die ihre Entscheidungen hinsichtlich der Finanzierung besonders sorgfältig treffen.

Rodja Koop
Sparkasse Lübeck

Eine leichte Erholung über alle Segmente und Stadtteile Lübecks lassen auch die Zahlen von vdp Research erkennen. Der Zeitpunkt, sich jetzt in der Hansestadt umzusehen, ist gut, da die

Preise noch nicht ihr altes Niveau erreicht haben.

Entwickelten sich Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen 2024 mit minus 1,9 und minus 2,8 Prozent preislich noch einmal negativ, gibt es im ersten Quartal 2025 mit einem durchschnittlichen Anstieg in den Segmenten um 1,0 Prozent und 1,5 Prozent positive Anzeichen einer Erholung. Auch die Mieten liegen in vielen Vierteln noch bei zehn Euro pro Quadratmeter und holen mit einem Anstieg um 6,1 Prozent zu 2024 auf.

Bei Käufern punktet die Stadt mit ihrer guten Anbindung über die A1 und die Bahn. Vom Zentrum aus ist Hamburgs Hauptbahnhof mit Bahn und Auto in etwa 50 Minuten zu erreichen – so lange benötigen viele Bewohner der Elbmetropole schon innerhalb der Stadtgrenzen für den Weg zur Arbeit. Die Preise unter-

scheiden sich dabei stark: So zahlten Käufer von Eigentumswohnungen an der Trave im vergangenen Jahr durchschnittlich 3790 Euro für den Quadratmeter, der in Hamburg im Mittel 6000 Euro kostete. Auch dies zeigt die exklusive Auswertung von vdp Research.

Mit etwa 223.000 Einwohnern ist die Großstadt dabei sehr viel mehr als eine Schlafstadt für Pendler im Speckgürtel Hamburgs. Das Zentrum, viele kulturelle Angebote und die Wasserlagen zwischen Ostsee, Trave und Wakenitz bieten ein hohes Maß an Lebensqualität. Große Arbeitgeber wie der Medizin- und Sicherheitstechnikkonzern Drägerwerk, Niederegger, mehrere Hochschulen und Kliniken sorgen dafür, dass täglich fast 40.000 Menschen aus dem Umland nach Lübeck zum Arbeiten kommen – potenzielle Wohnungssuchende.

Der Wohnraum bleibt in Lübeck auf

Top-Quartiere 1. Quartal 2025

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 2025 in Euro pro m² und Preisveränderungsrate 1. Q. '25 zu 4. Q. '24 in Prozent

Ein-/Zweifamilienhäuser	Veränderung	Kaufpreis
5 Eichholz	+1,5 %	3.410 €
13 Alt Travemünde	+1,2 %	4.330 €
6 Hüxtertor	+1,2 %	3.140 €
12 Priwall	+1,1 %	4.440 €
4 Marli/Brandenbaum	+1,1 %	3.300 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25 ⬆️ +1,0 %	3.140 €
	Prognose für 2025 ⬆️ +1,7 %	

Eigentumswohnungen		
8 Alt Travemünde	+1,6 %	6.320 €
11 Dornbreite	+1,6 %	2.570 €
13 Priwall	+1,5 %	6.470 €
7 Strecknitz	+1,5 %	3.260 €
5 Eichholz	+1,5 %	3.110 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25 ⬆️ +1,5 %	3.850 €
	Prognose für 2025 ⬆️ +1,8 %	

Wohnungsmonatsmiete (Neuverträge)		
8 Dornbreite	+1,8 %	11,10 €
1 Holstentor-Nord	+1,8 %	11,00 €
7 Strecknitz	+1,7 %	11,30 €
6 Hüxtertor	+1,6 %	11,20 €
12 Priwall	+1,5 %	13,10 €
Gesamte Stadt	Durchschnitt 1. Q. '25 ⬆️ +1,6 %	11,20 €
	Prognose für 2025 ⬆️ +4,8 %	

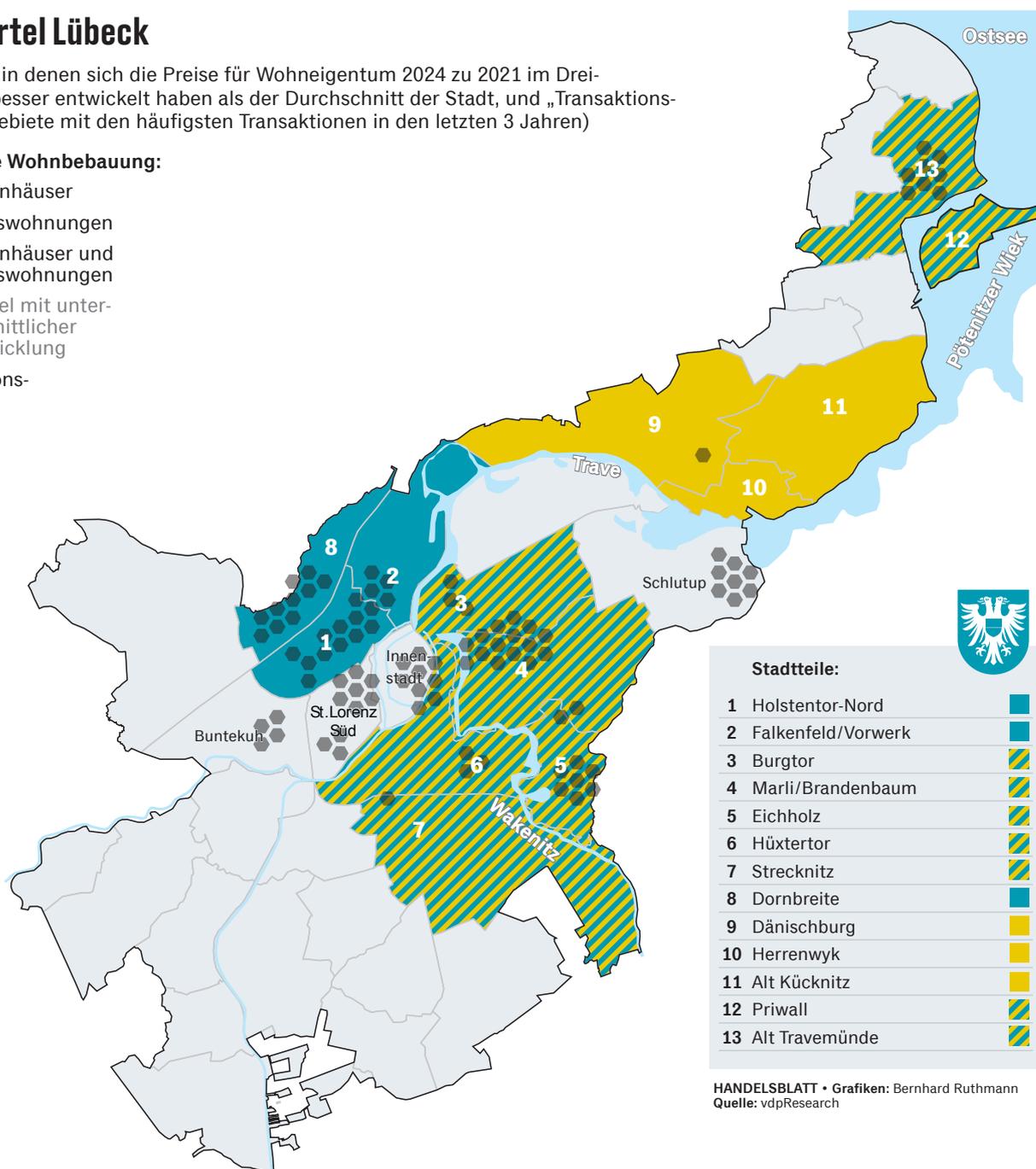
Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc. • HANDELSBLATT • Quelle: vdpResearch

Trendviertel Lübeck

Stadtviertel, in denen sich die Preise für Wohneigentum 2024 zu 2021 im Dreijahrestrend besser entwickelt haben als der Durchschnitt der Stadt, 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



Sicht knapp. Zwar stehen laut aktuellem Wohnungsmarktbericht Flächen mit Baurecht für etwa 3180 neue Wohneinheiten in Lübeck zur Verfügung. Aber dem bis 2040 berechneten Bedarf von 4900 Wohnungen hinkt die Hansestadt hinterher. Die Krise der Baubranche zeigt sich auch in Lübeck. Denn wie vielerorts bremst die Krise in der Baubranche die Umsetzung aus: Nach der Boomphase 2019 bis 2021 mit 900 Wohneinheiten pro Jahr, wurden 2024 nur 700 und 2023 lediglich etwas mehr als 600 Wohneinheiten fertiggestellt.

Neben einzelnen kleineren Projekten im Zeichen der Nachverdichtung steht

für das Quartier „Lauerhofer Feld“ im östlichen Trendviertel Marli in diesem Jahr der Baustart an. 90 Reihen- und Doppelhäuser sowie 320 freifinanzierte und geförderte Wohnungen sollen hier entstehen. Im westlichen Stadtteil Buntekuh sind in einem Projekt bis 2028 490 Wohneinheiten geplant, auf der nördlichen Wallhalbinsel im Zentrum Lübeck sollen 147 freifinanzierte Wohnungen und 64 geförderte Studentenwohnungen Entlastung für den Wohnmarkt schaffen.

Lange war Lübecks Altstadt-Insel aufgrund der alten Bausubstanz und vielen Denkmalschutz-Auflagen als Wohnbe-

reich weniger begehrt. Doch nach und nach zogen die Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ihren Kastenfenstern, Dielen und Giebeln eine Käuferschaft an, die sich an die liebevolle Modernisierung machte und diesen Teil Lübecks belebte. Heute gehen Immobilien in der Altstadt oft zu Liebhaber-Preisen weg – gern auf privaten Wegen, abseits des Marktes. Obschon einzelne, dann oft unsanierte Objekte zu Quadratmeterpreisen unter 3000 Euro zu finden sind, müssen Käufer auch mit Quadratmeterpreisen von mehr als 5000 Euro rechnen – eher ungewöhnlich für Lübecker Verhältnisse.

„Wenn man diesen Teil der Stadt ver-

Buddenbrookhaus:

Das Haus von Thomas Manns Großeltern war Vorbild für den berühmten Roman.



lässt und wenige Minuten mit dem Rad nach Norden fährt, findet man immer noch zentrumsnah eine gute Auswahl zu moderaten Preisen“, rät Koop. Wie etwa im Trendviertel Dornbreite, das von ruhigen Straßenzügen mit Miet- und Eigentumswohnungen geprägt ist und für Pendler mit der Nähe zur A1-Auffahrt aufwartet. Und mit bezahlbaren Preisen: Durchschnittlich 2570 Euro zahlten Wohnungskäufer dort im 1. Quartal 2025 pro Quadratmeter und Mieter mit neu abgeschlossenen Verträgen monatlich elf Euro.

In die Trendviertel nordwestlich der Innenstadt lohne immer ein Blick. So entwickelten sich Eigentumswohnungen mit Zuwächsen von bis zu 1,5 Prozent in Holstentor-Nord und Falkenfeld/Vorwerk wieder besser. Entlang der Wakenitz im Südosten finden sich in Hüntertor, Strecknitz oder Eichholz vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser. Liegen sie direkt am Wasser, sind sie allerdings so beliebt, dass sie eher selten den Besitzer wechseln – und oft in Familienbesitz bleiben.

Auch für Kapitalanleger stimmt in Lübeck derzeit die Perspektive: Mit nun 11,20 Euro pro Quadratmeter übers gan-

ze Stadtgebiet verteilt haben die Mieten im vergangenen Jahr zwar bereits um 6,1 Prozent angezogen. Die Experten von vdp Research rechnen mit weiteren 4,8 Prozent über die Hansestadt verteilt für 2025.

In Hinblick auf eine gute Rendite schauen Anleger in Lübeck schon lange auf einen anderen Teil der Stadt. Seit Jahrzehnten ist der Immobilienmarkt der beiden an der Ostsee gelegenen Trendviertel Travemünde und Priwall preislich entkoppelt. Dort tummeln sich Käufer aus ganz Deutschland, die ein Feriendomizil am Meer suchen – für sich oder zur lukrativen Ferienvermietung. Den Lebenstraum vom Haus und Boot an der Ostsee können sich viele von ihnen leisten, wodurch sich Eigentumswohnungen von mittlerweile durchschnittlich 6320 Euro pro Quadratmeter in Alt-Travemünde und 6470 in Priwall erklären.

Im Gegensatz zu vielen Stadtlagen, in denen die Preise im vergangenen Jahr teilweise noch einmal um drei Prozent absackten, verloren Eigenheime an der Küste mit 2,3 Prozent etwas weniger an Wert. Besonders wertstabil erweisen sich dabei Wohnungen und Eigenheime

mit direktem Blick auf die Ostsee. Bereits in zweiter Reihe sinken die Preise. „Wir merken, dass die Vorstellungen der Verkäufer aktuell oft nicht mit denen der Käufer zusammenpassen und Abschlüsse seltener gelingen“, sagt Koop.

Das könnte auch mit der Hürde zusammenhängen, die Käufer an der Ostsee kennen sollten: Entweder müssen sie ihren Erstwohnsitz in der neu erstandenen Immobilie anmelden oder sie ganzjährig vermieten, an Feriengäste oder Einheimische. Orte wie Travemünde, Timmendorf oder Schabeutz wollen mit dieser Regelung verhindern, dass ihre Touristenhotspots in weniger belebten Jahreszeiten zu verwaisten „Geisterstädten“ werden und an Attraktivität verlieren.

Schon lange können sich Lübecker die Preise an der Ostsee nicht mehr leisten und ziehen Richtung Stadt. Entlastung auf den Wohnmarkt soll eines der größten Bauprojekte der Stadt im Hinterland Travemündes schaffen. Dort entstehen auf einer riesigen Fläche von 37 Fußballfeldern im Quartier „Travehusen“ etwa 600 Miet- und Eigentumswohnungen – für echte Travemünder oder solche, die es werden wollen

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/

