MUT AM BAU

Die Republik braucht dringend mehr Wohnraum in den Ballungsgebieten – denn die Mieten steigen stark, und auch die Kaufpreise ziehen wieder an. Was den Immobilienmarkt derzeit treibt und worauf sich Käufer und Besitzer 2025 einstellen sollten

TEXT: NADINE OBERHUBER

Das Museumsufer mit Blick auf die Skyline liegt in Frankfurt-Sachsenhausen. Hier war die Nachfrage nach Wohneigentum zuletzt besonders hoch, denn der Fluglärm drückte die Preise

Foto: Laif

Inhalt

76 MARKTREPORT
Ein schleppender Aufschwung

82 HAMBURG
Frische Ideen im Norden

92 HANNOVER
Die Nachfrage zieht wieder an

98 DÜSSELDORF
Es darf auch etwas teurer sein

104 KÖLN
Klein-Klein am Rhein

112 FRANKFURT
Viele Menschen auf wenig Raum

120 STUTTGART
Eine Stadt wartet auf die Bahn

126 MÜNCHEN
Die Mieten steigen ohne Ende

136 LEIPZIG
Zufluchtsort für Kapitalanleger

140 DRESDEN
Chiphersteller treiben den Markt

144 BERLIN
Die Hauptstadt plant um

D

Die neue Regierung war noch nicht im Amt, da bewegte sie schon den Immobilienmarkt. Allerdings nicht zum Positiven. Die Bauzinsen machten einen deutlichen Satz nach oben, nachdem die Pläne zum milliardenschweren Schuldenpaket auf dem Tisch lagen – höhere Staatsschulden bedeuten eben immer auch steigende Zinsen bei Bundesanleihen. Und an ihnen hängen letztlich die Hypothekenzinsen. Statt Aufbruch und Hoffnung am Wohnungsmarkt durch eine neue Regierung gibt es nun also zunächst nur neue Unruhe und neue Verunsicherung.

Dabei war die Branche gerade dabei, sich wieder zu erholen. „Wir sehen derzeit eine Art schleppenden Aufschwung, der Markt tastet sich aus der Talsohle heraus“, fasst Deutschlands bekanntester Immobilienökonom Michael Voigtländer vom Forschungsinstitut IW die Lage zusammen. Die rasanten Leitzinsanhebungen hatten den Immobilienboom 2022 jäh beendet, der Markt fiel in eine Schockstarre. Es gab kaum noch Käufer, die bei über vier Prozent Zinsen imstande waren, die hohen Preise zu zahlen. Und auch die Verkäufer hielten ihre Immobilien erst mal lieber fest, statt sie günstiger abzugeben.

Um immerhin zwölf Prozent sind die Preise seither im ganz groben Durchschnitt gesunken – und seit Sommer vergangenen Jahres sinken auch die Zinsen in Europa wieder. Das beflügelte die Kauflust deutlich. So stark, „dass die Nachfrage wieder ein Niveau erreicht hat, das sogar über dem der Hochphase von 2022 liegt“, sagt Geschäftsführerin Gesa Crockford von Immoscout24. In Großstädten reihen sich mögliche Käufer jetzt wieder in die Schlange der Interessenten ein und bieten oft freiwillig höhere Summen, um überhaupt den Zuschlag zu bekommen. Der plötzliche Zinsanstieg Anfang März erwischte nun viele auf dem falschen Fuß.

Zumal die Zinsen nicht das einzige Störsignal am Markt sind: Erstmals seit Jahrzehnten steigt die Arbeitslosigkeit wieder, weil die Konjunktur schwächelt. Das könnte etliche Hausbesitzer mit laufenden Krediten in Schwierigkeiten bringen. Zudem lässt eine ungewisse Zukunft im Beruf viele Kaufwillige zögern. Umgekehrt könnte das neue Investitions- und Infrastrukturprogramm der Regierung, das erst für den Zinsanstieg sorgte, noch für andere Knappheiten in der Branche sorgen: bei Arbeitskräften etwa oder auch bei Baumaterialien. Und Knappheiten lassen immer die Preise steigen.

Hinzu kommt noch der anhaltende Konflikt Europas mit Russland: Was, wenn Russland nach der Ukraine tatsächlich einen NATO-Staat etwa im Baltikum angreifen sollte und Deutschland Beistand leisten müsste? Ist Deutschland dann noch sicher? Inmitten dieser Gemengelage erklärt Capital, welche fünf Faktoren den Markt derzeit bewegen und wo die Regierung ansetzen will, um ihn wieder zu beleben. Und warum es sich trotz höherer Zinsen wieder lohnt, den Hauskauf zu wagen.

1 Die Zinsen bleiben höher

Die Europäische Zentralbank wird zwar vermutlich noch weiter die Zinsen senken, um die schwächelnde Wirtschaft anzukurbeln. Trotzdem sollten Immobilienkäufer nicht darauf hoffen, dass auch die Bauzinsen im gleichen Maße sinken werden. Eher wird es so sein, dass sinkende Leitzinsen und höhere Zinserwartungen infolge der steigenden Staatsverschuldung sich in etwa ausgleichen. Daher sollten Käufer mittelfristig von einem Bauzins zwischen 3,5 und 4 Prozent ausgehen.

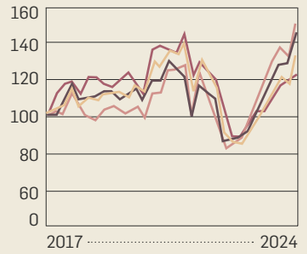
Aktuell bedeutet das für eine übliche Immobilienfinanzierung rund 3,7 Prozent Darlehenszinsen. Das gilt für einen Kaufpreis – inklusive Kaufnebenkosten – von 400 000 Euro und eine 80-Prozent-Beleihung, also rund 320 000 Euro Darlehen mit 15-jähriger Zinsbindung. Die Rate beträgt rund 1 500 Euro bei zwei Prozent Anfangstilgung. Und, das ist das Interessante derzeit: Auch bei einer kürzeren Zinsbindung über zehn Jahre kommen Käufer nicht viel günstiger weg, dann sind es rund 1 470 Euro Rate. Oft sind die Darlehenszinsen bei langer Laufzeit und höherer Tilgung sogar genauso günstig wie jene bei zwei Prozent und kurzer Laufzeit. Eine längere Laufzeit lohnt sich also – erstens gibt sie Sicherheit, und zweitens garantiert sie eine kleinere Restschuld. →

DER MARKT ERHOLT SICH

Nach dem steilen Anstieg der Bauzinsen 2022 fiel der Immobilienmarkt in Deutschland in eine Schockstarre: Die Kaufpreise sanken, viele Neubauprojekte wurden aufgegeben. Doch inzwischen hat sich der Markt an das neue Preisniveau gewöhnt, die Zinsen sind leicht gesunken – und das Angebot bleibt knapp

Die Nachfrage ist größer als zuvor

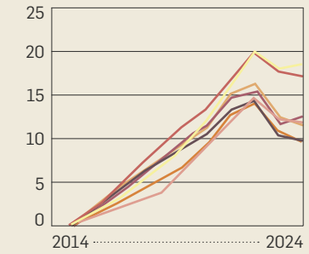
Die Käufernachfrage nach Immobilien ist zurzeit sogar noch höher als zur Hochphase des Immobilienbooms 2022 – besonders in den Metropolen. *Indexiert*



Quelle: Immoscout 24

Das lässt die Preise wieder steigen

Seit der Zinswende 2022 fielen die Wohnungspreise, nun beginnen sie vielerorts wieder zu steigen. In Leipzig und Frankfurt deutlich. *In Euro pro Quadratmeter*



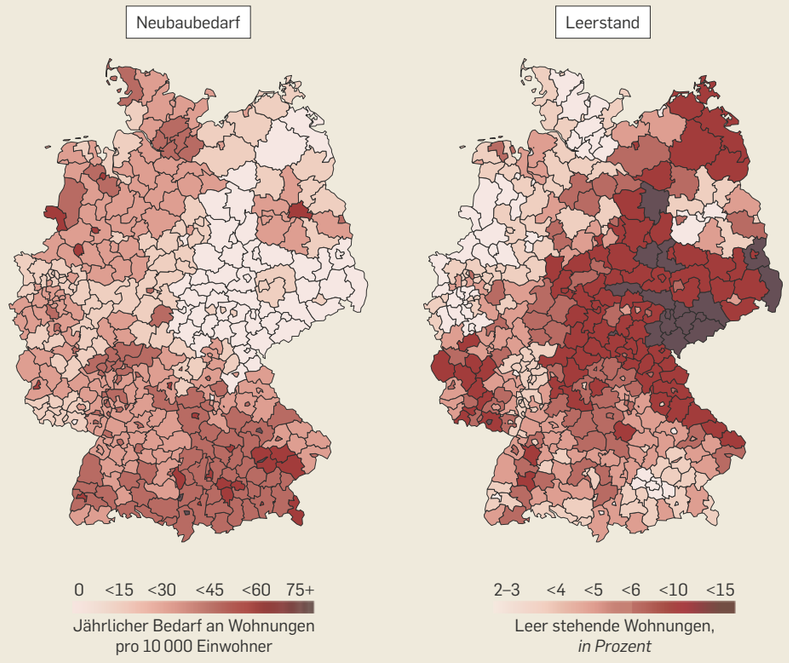
Quelle: Greix-Index der Gutachterausschüsse

Die Kreditzinsen pendeln sich ein

Nach einem Rückgang sind die Bauzinsen gestiegen – ein Zeichen für ein höheres Zinsniveau. Schuld ist die expansive Politik der neuen Regierung. *In Prozent*



Quelle: Bundesbank; *Stand: April 2025*



Raum am falschen Ort

Während an vielen Orten der Wohnungsbedarf sehr hoch ist und deshalb viele Neubauten entstehen müssten, um den Mangel zu beheben (linke Karte), stehen gerade in ländlichen Regionen sehr viele Wohnungen leer. Teilweise mehr als jede zehnte (Karte rechts)

Quellen: BBSR, Destatis; *Stand: Q4/2024*

Zudem unterscheiden sich die Bauzinsen auch zwischen der 80-, 90- oder 100-Prozent-Beleihung nur sehr wenig. Das bedeutet: Auch wer über wenig Eigenkapital verfügt, sollte lieber zügig finanzieren, als noch lange Geld anzusparen. Denn ob die Zinsen wieder sinken werden, weiß niemand. Aber dass die Kaufpreise in den Städten bereits wieder steigen, das zeigen die aktuellen Statistiken.

2 Warten auf den Neubau

„Das ganz große Problem ist noch immer der Neubau“, sagt Experte Voigtländer, „es müsste dringend mehr gebaut werden.“ Da sind sich CDU/CSU und SPD auch einig. Trotzdem kommt der Bau nicht in Gang. Kein Wunder, laut Voigtländer: „Die Zinsen sind noch hoch und die Baukosten viel zu hoch. Das passt nicht zusammen.“ Das ganze Ausmaß der Baukrise werde daher erst demnächst sichtbar, wenn alle laufenden Projekte fertiggestellt sind, aber der Nachschub fehlt. Denn alles, was seit 2022 auf Eis gelegt wurde, kam bisher im Bauamt nicht zur Genehmigung an – geschweige denn, dass schon eine Baugrube ausgehoben wurde. „Die Neubauzahlen werden noch einmal richtig runtergehen“, so Voigtländer.

Wenn derzeit überhaupt noch jemand neu baut, dann sind es eher Selbstnutzer. Denn von 2021 bis 2023 erlebte die Republik den höchsten Baupreisanstieg seit 1970, das macht das Bauen für Investoren und Vermieter zunehmend unwirtschaftlich. Sie müssten so hohe Mieten aufrufen, dass die meisten Wohnungssuchenden abwinken würden. Die wichtigste Aufgabe für die nächste Regierung wäre es also, die Baukosten zu drücken.

Das forderte auch das Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen: Die deutsche Baubranche sei überreguliert und zu stark mit Steuern und Abgaben belastet, befanden die Experten. Daher sei „die Stimmung im Wohnungsbau auf einem historischen Tiefstand“, stellt Iris Schöberl fest, Präsidentin des Zentralen Immobilienausschuss (ZIA).

Um das Bauen wieder günstiger zu machen, haben die wahrscheinlichen Koalitionspartner Union und SPD auch bereits Pläne: Für die ersten 100 Tage ihrer Regierungszeit versprechen sie vollmundig einen „Bau-Turbo“. Dabei wollen sie das Baurecht entschlacken und zudem verhindern, dass viele teure, neue Normen entstehen. Man muss allerdings sagen: Auch die Ampelregierung hatte sich diese Ziel gesetzt – war aber an deren Umsetzung kläglich gescheitert.

Zudem soll endlich der Gebäudetyp E (E wie einfach) gebaut werden können. Bisher existiert er nur als Gesetzentwurf, der ebenfalls noch von der Ampelregierung stammt. Das Problem war: Bisher müssen Architekten und Bauträger Schadensersatzforderungen fürchten, wenn sie günstiger bauen und dafür von den bestmöglichen Regeln der Technik abweichen. „Es geht nicht um einen Billigbau minderer Qualität, sondern um Wohnungsbau, der alle gegebenen Standards einhält, diese aber nicht überbietet, wie es in der Baupraxis zuletzt die Regel war“, betonten bereits die Experten der Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen, einem Thinktank. Nun sollen die Gesetze so angepasst werden, dass einfacheres Bauen auch juristisch unbedenklich ist.

All das könnte große Erleichterungen bringen, das beweist der „Hamburg Standard“, mit dem die Hansestadt bereits größere Rechtssicherheit geschaffen hat: Sie ermöglicht es, auf bestimmte DIN-Normen beim Bau zu verzichten. So fällt zum Beispiel die Trittschalldämmung auf Balkonen weg, genau wie die Fußbodenheizung im Flur oder die verpflichtende Tiefgarage. Zudem schuf die Verwaltung einfachere Abläufe, um schneller Baugenehmigungen zu erteilen. So ließen sich die Baukosten in Hamburg um mehr als ein Drittel senken, rechnete Bürgermeister Peter Tschentscher vor. Von rund 4 600 Euro auf rund 2 600 Euro. Bauen könnte also auch hierzulande wieder so günstig sein wie in vielen Nachbarländern.

3 Die Mieten steigen weiter

Die Folgen des fehlenden Neubaus zeigen sich bereits deutlich: Zuletzt stiegen die Mieten in den Ballungsräumen so stark wie lange nicht – um fünf bis sieben Prozent pro Jahr. „Jahrelang hatten sich die Mieten schwächer entwickelt als die Inflation, aber jetzt ziehen sie kräftig nach“, sagt der Münchner Makler Thomas Aigner, Geschäftsführer von Aigner Immobilien, „die Mietentwicklung wirkt auch deutlich stärker auf den Markt als die steigenden Zinsen.“

Allmählich geraten nicht nur Neumieter, sondern auch viele Langzeitbewohner an ihre finanziellen Grenzen. „Die Mietbelastung hat extrem zugenommen“, erklärt eine aktuelle IW-Studie: Großstädter geben inzwischen durchschnittlich 30 Prozent ihres verfügbaren Haushaltsnettos nur für die Wohnkosten aus. Und laut einer weiteren Studie, diesmal vom Rat der Immobilienweisen beim Verband ZIA, gelten 13 Prozent der Gesamtbevölkerung sogar als finanziell überlastet, weil sie mehr als 40 Prozent fürs Wohnen ausgeben. Dieser Wert liegt fast doppelt so hoch wie im europäischen Schnitt.

Da ist es kein Wunder, dass die SPD in den Koalitionsverhandlungen mit der Union darauf drängte, die Mietpreisbremse um weitere zwei Jahre zu verlängern. Wirklich helfen kann sie aber nicht, sagt Makler Aigner: „Der Grund für die steigenden Mieten sind die Versäumnisse im Neubau – dagegen hilft die Mietpreisbremse nicht.“ Sie dürfte lediglich den weiteren Anstieg etwas bremsen.

Um den akuten Wohungsmangel jedoch zu beseitigen, müssten bis 2030 rund 1,9 Millionen Wohnungen in den Ballungsräumen neu gebaut werden, ermittelte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR. Und das ist eine vorsichtige Berechnung, andere Immobilienökonomen kommen auf eine größere Wohnungslücke.

Wenigstens müssten höhere Mieten den Neubau ankurbeln, doch wegen der hohen Zinsen und Baukosten bewirken sie nur eines: Viele Mieter drängen wieder auf den Kaufmarkt – trotz steigender Kaufpreise und Kreditzinsen. Denn Wohneigentum amortisiert sich wieder schneller. Die Plattform Immoscout hat errechnet, dass für Käufer selbst in den teuren Metropolen nach circa 15 Jahren die Kreditraten günstiger ausfallen als die Mieten, wenn diese weiterhin um drei Prozent pro Jahr steigen. Käufer sind also wieder im Plus.

4 Alles konzentriert sich auf den Bestand

Ohne Neubau konzentriert sich die Kaufnachfrage derzeit zu 90 Prozent auf den Bestand, „das treibt dort schon wieder die Preise“, sagt auch Reiner Braun vom Beratungshaus Empirica. Selbst die Zeit hoher und sogar wachsender Preisnachlässe bei Häusern mit schlechter Energieeffizienz scheint vorbei: „Wir sehen jetzt eher eine Konstanz“, sagt IW-Ökonom Voigtländer, „denn viele Käufer haben die Hoffnung, dass sich künftig mehr Pragmatismus durchsetzt, auch in der Politik. Sie hoffen, dass auch ein Energiestandard von C oder D reicht, um eine Wärmepumpe sinnvoll zu betreiben.“ Und um nicht übermäßig sanieren zu müssen.

Klar ist, dass auch unter der kommenden Regierung die energetische Sanierung von Häusern weiter gefördert werden soll. Unklar ist nur, mit welcher Höhe an Zuschüssen Hausbesitzer künftig →

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl

LESEHILFE

INFOS FÜR KÄUFER, VERKÄUFER UND MIETER

So entstehen die Preistabellen sowie die farbigen Lagekarten für den Immobilien-Kompass von Capital. Wir ermitteln dafür jährlich die aktuellen Marktdaten und berechnen daraus Richtwerte und Renditen

Fünf Lagekategorien

Das IIB Institut erhebt Preise und Mieten über alle wichtigen Immobilienportale und Projektentwickler. Berücksichtigt werden Angebote aus dem Jahr 2024. Mittels gesetzlicher Verfahren und qualifizierter Schätzungen wird anhand dieser Daten ein Richtwert ermittelt, der etwa dem Verkehrswert eines Objekts entspricht. Die Wohnlagen sind in fünf Kategorien eingeteilt – von Gelb wie „einfach“ bis Dunkelrot wie „top“. In die Lagebewertung fließen neben den Preisen Faktoren wie Verkehrsanbindung, Infrastruktur und Bebauungsdichte ein. In den Karten sind ausgewählte Neubauprojekte markiert, in denen gerade eine größere Zahl an Wohnungen entsteht.



Preise, Mieten, Renditen

Die Preise beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. Bei Einfamilienhäusern wird auf typische Häuser in der jeweiligen Gegend abgestellt. Als Neubau gelten Objekte, die nicht älter sind als zwei Jahre, ältere Gebäude firmieren als Bestand. Um den Markt möglichst realitätsnah abzubilden und Ausreißer zu eliminieren, werden die oberen und unteren zehn Prozent der Angebotspreise gekappt; „k. A.“ bedeutet: kein ausreichendes Angebot (in der Regel weniger als zehn Objekte pro Viertel beziehungsweise Kommune). Mittelwerte geben den Median an: Die eine Hälfte der Objekte kostet weniger als angegeben, die andere Hälfte mehr.

Das Capital-Urteil

Das Capital-Urteil wird vorrangig aus Sicht eines Anlegers gefällt. Fünf Häuser („sehr attraktives Investment“) werden vergeben, wenn die Objekte in einer Gegend eine überdurchschnittlich hohe Mietrendite abwerfen und vergleichsweise günstig zu kaufen sind. Sehr hohe Preise und unterdurchschnittliche Renditen führen zur schwächsten Bewertung: ein Haus („Finger weg“).

Neuer Online-Auftritt des Immobilien-Kompasses

Die Onlineversion des Immobilien-Kompasses präsentiert sich ab sofort in frischem Look: Auf der interaktiven Karte können Abonnenten von Capital+ Lagequalitäten und Immobilienpreise in ganz Deutschland miteinander vergleichen – auf den Straßenzug genau. Lagescores geben einen Überblick, wie es um Nahversorgung, Verkehrsanbindung und kulturelles Angebot bestellt ist. Darüber hinaus werden aktuelle Statistiken zu Preisspannen sowie zur Preisentwicklung und Verfügbarkeit von Häusern und Wohnungen in einer Gegend angezeigt. Ergänzt wird die Übersicht durch aktuelle Angebote aller wichtigen Immobilienplattformen für Kauf- und Mietobjekte. Das neue Design erleichtert die Navigation und vermittelt einen umfassenden Eindruck vom lokalen Immobilienmarkt: *capital.de/immobilien-kompass*

Sie möchten Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkaufen? Oder prüfen, ob eine Preisforderung marktgerecht ist? Abonnenten von Capital+ können online in wenigen Schritten den Wert einer Immobilie ermitteln, indem sie eine Reihe von Fragen beantworten, von Art und Lage des Objekts über das Baujahr bis zur Ausstattung und zum energetischen Zustand. Die Analyse erfolgt in Kooperation mit dem IIB Institut, das seit mehr als 25 Jahren verlässlich, unabhängig sowie auf Grundlage neuester Datensätze und statistischer Methoden bundesweit den Markt für Wohnimmobilien bewertet: *capital.de/wohnmarktanalyse*

rechnen können. Dafür soll es nur noch zwei Förderprogramme der staatlichen KfW-Bank geben: eines für den Neubau und eines für Sanierungen im Bestand. Zudem will sich die neue Regierung stärker auf die Emissionen statt auf die Energieeffizienz konzentrieren, das bedeutet: Wer fossile Brennstoffe einspart, weil er eine umweltfreundliche Heizung einbaut, könnte künftig stärker belohnt werden als jemand, der sein Haus dämmt und dadurch weniger Energie verbraucht. Details lagen dazu bei Redaktionsschluss am 8. April jedoch leider noch nicht vor.

Alle Experten sind sich inzwischen jedoch einig, dass langes Abwarten und ausgiebige Diskussionen über mögliche neue Standards nicht helfen werden, den Sanierungsstau aufzulösen. Es müsse dringend ein nationaler Energiekonsens her und verbindliche Förderregeln, fordert etwa Peter Mellwig vom Institut für Energie und Umweltforschung (ifeu), der Markt reagiere schließlich „äußerst sensibel auf Veränderungen". Gerade die Baubranche müsse langfristig planen können.

5 Bessere Förderung für Käufer

Eine Stellschraube, die bislang wenig respektive nur aus einem ganz bestimmten Blickwinkel beachtet wurde, ist die staatliche Eigentumsförderung. Sie richtet sich traditionell an Familien und folgt dem Ideal des Häuschens auf dem Land. Dabei treffen die Misere auf dem Wohnungsmarkt, die steigenden Mieten ebenso wie die galoppierenden Kaufpreise vor allem Großstadtbewohner. Und das sind mehrheitlich kleinere Haushalte, oft Singles oder Paare ohne Kinder. Statt alle möglichen Immobilienkäufer gleichermaßen zu fördern, fallen sie bei der Eigentumsförderung bisher meist durchs Raster.

Unterstützte man Singles und Paare dabei, Eigentum zu erwerben, wäre das nicht nur Hilfe zur Selbsthilfe, sondern sogar recht günstig zu erreichen: Weil sie kleinere Wohnungen brauchen, wären auch geringere Zuschüsse nötig. „Und Eigentumsbildung ist deutlich effizienter als Milieuschutzsatzungen", sagt etwa IW-Ökonom Voigtländer.

Noch schmerzhafter als die fehlende Förderung ist in Großstädten der Mangel an Eigenkapital. Viele Kaufwillige bräuchten keine Subventionen, sondern eine Finanzierung, sagt Voigtländer. Auch hier könnte der Staat helfen, wie etwa in Schleswig-Holstein: Das Bundesland vergibt über seine Landesbank Nachrangdarlehen an Hauskäufer. Sie bieten den Banken zusätzliche Sicherheiten, damit die auch Käufern ohne viel Eigenkapital Kredite gewähren. Das kostet das Land erst Geld, wenn Eigentümer ihre Kredite nicht mehr bedienen können und Immobilien mit Verlust verkauft werden. Die Ausfallraten sind bisher aber laut Statistik winzig.

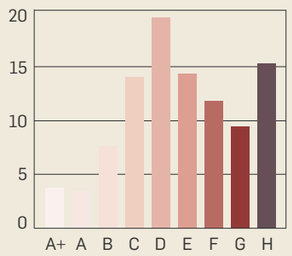
Zusätzlich zeige das Programm im Norden, „dass die Fokussierung der KfW-Förderprogramme auf Familien an der Lebenswirklichkeit vieler potenzieller Ersterwerber vorbeigeht", so Voigtländer. Denn 45 Prozent, also fast die Hälfte der geförderten Haushalte dort bestehen aus einer oder zwei Personen. Auch eine Streckung der Grunderwerbsteuer über mehrere Jahre würde viele Käufer entlasten – und die Bundesländer, die diese Steuer heute allein einnehmen, würde es nicht mal viel kosten. So gibt es einige Maßnahmen, die sich leicht umsetzen ließen – wenn der Wille da ist. ◇

VIEL SANIERUNGSBEDARF – HOHE KOSTEN

Damit die Energiekosten tragbar bleiben und der Hauswert nicht sinkt, müsste oft energetisch saniert werden. Häufig verkaufen Eigentümer genau deswegen ihre Immobilien. Dabei sind die Baupreise auch für Sanierer wieder besser kalkulierbar

Viel Mittelmaß

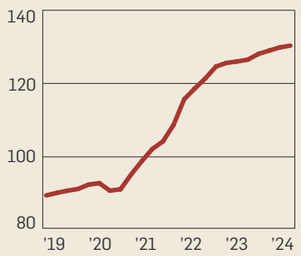
So energieeffizient sind die Immobilien, die 2024 zum Verkauf standen: Mittlere Energieklassen überwiegen, doch vieles ist extrem sanierungsbedürftig, *Anteil in Prozent*



Quelle: Immowelt

Baupreise fester

Im Jahr 2022 schossen die Baupreise um knapp 18 Prozent in die Höhe. Mittlerweile entwickeln sie sich wieder halbwegs normal, *Baupreisentwicklung in Prozent*[1]



1) Preise sind bezogen aufs Jahr 2021 (= 100 Prozent)

Quelle: Statistisches Bundesamt



HAMBURG

NEU BEDACHT



Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Fotos: Bernd Jonkmanns, AU Mauritius Images

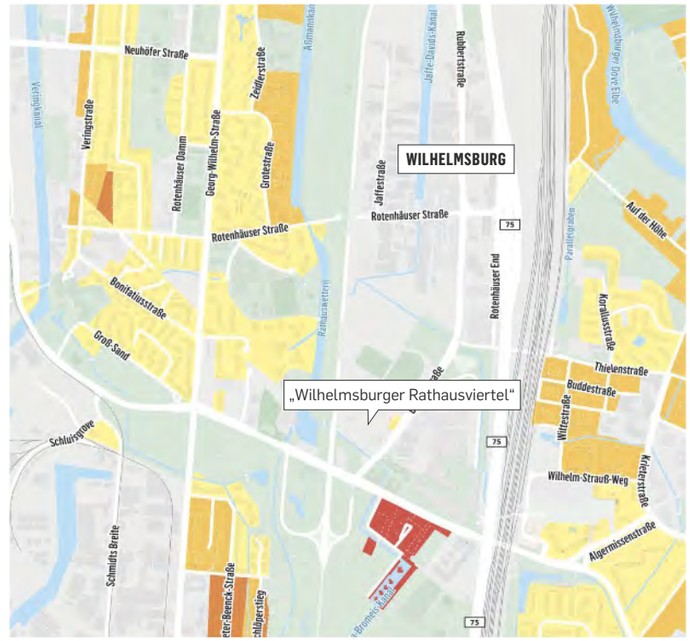
Die Hansestadt wird zum Experimentierfeld: Baugenossenschaften, Projekte in früheren C-Lagen und einfachere Baustandards sollen das Wohnen an Elbe und Alster günstiger machen

TEXT: KILIAN SCHROEDER

Dort, wo am Hamburger Immobilienmarkt der große Wurf gelingen soll, stört sich Jim Ulrici an einem Detail: Am Übergang des Fußbodens vom Flur zum Bad passt etwas nicht genau. „Das muss ich dem Architekten später zeigen“, sagt der Projektentwickler beim Rundgang durch das „Sportlerhaus“ in der Hafencity.

Nicht nur der Name des Gebäudes ist ungewöhnlich. Anders als auf den meisten Baufeldern in Europas größtem innerstädtischem Entwicklungsgebiet entstehen hier am Baakenhafen keine Luxusapartments. Rund 70 Menschen, einige davon ehemalige Handballer des FC St. Pauli, haben sich in einer Baugemeinschaft zusammengetan, um preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Ulrici moderierte monatelang Diskussionen über Grundrisse, Fenstertypen und Böden. Heraus kam ein Gebäude mit heller Keramikfassade, einer Dachterrasse und 39 Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis von 5 450 Euro; in der Nachbarschaft zahlen Käufer zuweilen das Dreifache. Möglich ist das, weil die Stadt der Baugemeinschaft das Grundstück für 550 Euro pro Quadratmeter überließ, weniger als die Hälfte des damaligen Marktwerts.

In diesen Wochen beziehen die ersten Bewohner das „Sportlerhaus“. Die 39 Wohnungen gehen ein in eine Neubaustatistik, die in Hamburg derzeit viel zu wenig Zuwachs aufweist. 2024 wurden in der Hansestadt laut Immobilienverband BFW Nord etwas weniger als 2 000 Wohnungen fertig – fast 40 Prozent weniger als im Vorjahr und 80 Prozent weniger als die 10 000 Wohnungen pro Jahr, deren Bau sich die Stadt einst vorgenommen hat. Dass diese Neubauten mit durchschnittlich 8 600 Euro pro Quadratmeter knapp vier Prozent günstiger waren als im Vorjahr, ist für Kaufinteressenten nur ein schwacher Trost. Und die Mieten für Neubauten klettern ohnehin weiter: Im Erstbezug zahlen Mieter in Hamburg mittlerweile fast 21 Euro pro Quadratmeter – im Schnitt. Klar ist: Es müssen neue Rezepte her, um in großem Stil günstigen Wohnraum zu schaffen.

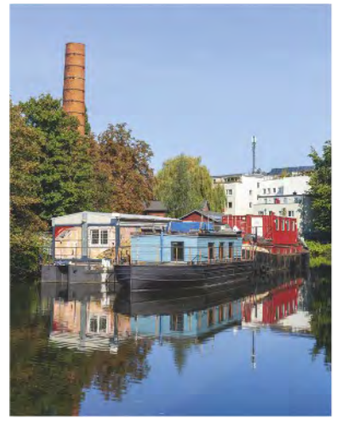


top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 87

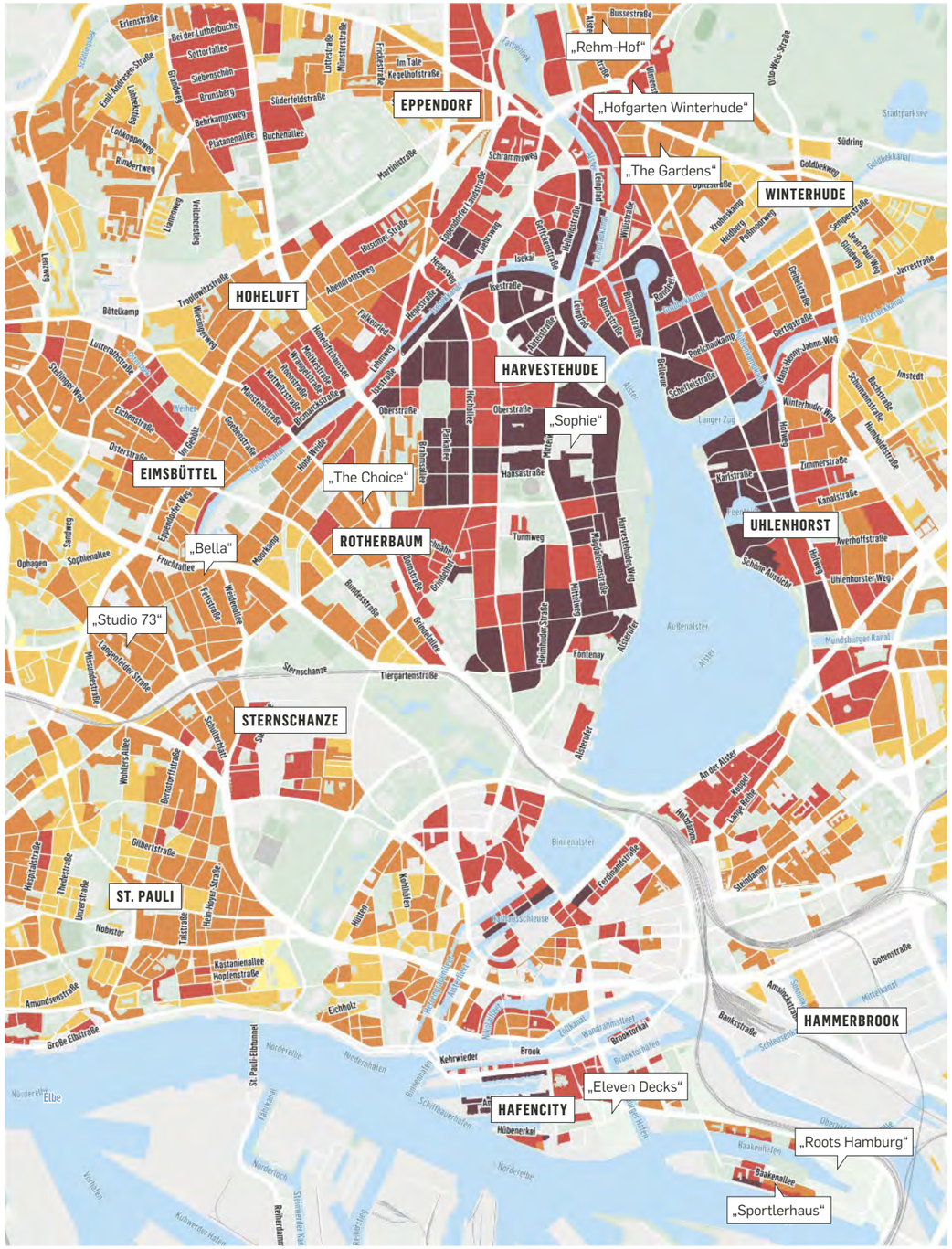
Linke Seite: Der grüne Bunker am Heiligengeistfeld hat sich in kürzester Zeit zur Attraktion entwickelt

Unten: Das raue Wilhelmsburg hat auch idyllische Ecken, wie hier am Veringkanal bei der Honigfabrik



MEHR GEMEINSCHAFTSGEFÜHL

Eines davon sind Baugemeinschaften wie die der Hafencity-Sportler. Das Konzept ähnelt dem einer Genossenschaft: Die Mitglieder schaffen gemeinsam Wohnraum und kümmern sich selbst um den Planungs- und Bauprozess. Die Stadt fördert die Projekte – vor allem solche mit innovativen Konzepten. So →



top sehr gut gut mittel einfach

Markiert sind ausgewählte größere Neubauprojekte.
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 87

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Foto: Image Professionals



haben die Initiatoren des „Sportlerhauses“ den SV Baakenhafen gegründet, einen Sportverein für das neue Viertel, das manche noch für etwas leblos halten. Das Gebäude der Baugemeinschaft dient auch als Vereinsheim und soll das Gemeinschaftsgefühl im Quartier stärken.

Mit rund 200 Baugemeinschaften gilt Hamburg als Vorreiter unter deutschen Städten. Spezifische Förderung, Kontaktbörsen und die Unterstützung durch Baubetreuer hätten gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zu einem festen Bestandteil des Hamburger Wohnungsmarkts gemacht, heißt es in einer vom Senat beauftragten Studie. „Wir wollen auch in Zukunft mehr Menschen für diese Art des Zusammenlebens begeistern“, lässt Bausenatorin Karen Pein verlauten. Rund 160 neue Baugemeinschaftsprojekte sollen bis 2030 auf den Weg gebracht werden.

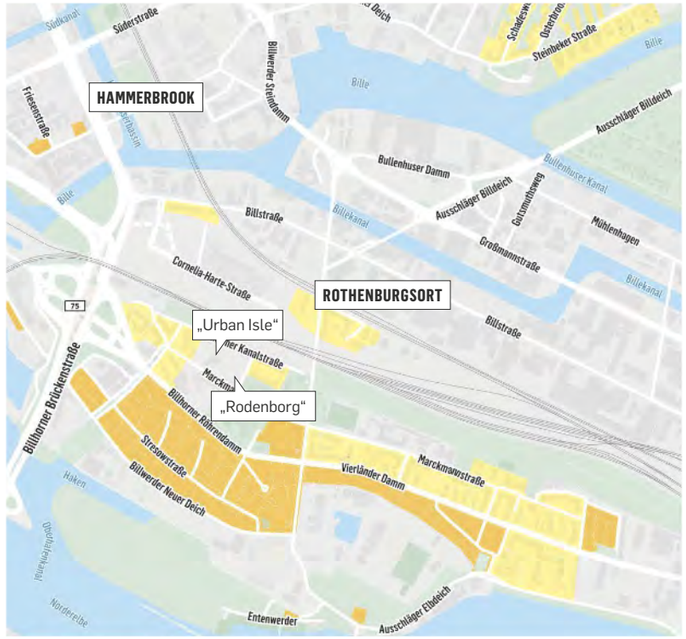
Viele davon entstehen in Stadtteilen, die lange im Schatten beliebter Wohnquartiere standen, zum Beispiel Wilhelmsburg. Hier werden in drei Plangebieten – Spreehafenviertel, Elbinselquartier und Wilhelmsburger Rathausviertel – in den kommenden Jahren 4 800 Wohneinheiten gebaut, ein Fünftel davon von Baugemeinschaften. Auf Europas größter Binneninsel ist viel Baugrund frei geworden, seit vor sechs Jahren die vierspurige Wilhelmsburger Reichsstraße verlegt wurde. 1 900 Wohnungen sollen bis 2028 allein im Rathausviertel entstehen. Ein großer Spielplatz ist geplant, dazu Kitas und Restaurants. Neben Baugemeinschaften sind auch private Bauträger und die städtische Wohnungsbaugesellschaft Saga involviert.

„In Wilhelmsburg ist die Nachfrage nach Wohnraum jetzt schon groß – das Angebot reicht aber bei Weitem noch nicht“, sagt Oliver Wiechern, Vertriebsleiter des Maklerunternehmens Grossmann & Berger. Er ist selbst in dem Viertel →

Rothenburgsort ist bei vielen Hamburgern vor allem für das schwimmende Café Entenwerder 1 bekannt

„Wir wollen mehr Menschen für Baugemeinschaften begeistern“

KAREN PEIN
Stadtentwicklungssenatorin



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

aufgewachsen. Durch die Internationale Bauausstellung von 2006 bis 2013 erlebte es einen ersten Aufschwung. Damals entstanden innovative Wohnhäuser, der spektakuläre Neubau der Stadtentwicklungsbehörde am S-Bahnhof und der weitläufige Inselpark. Daran will man jetzt anknüpfen.

Auch Rothenburgsort, zwei S-Bahn-Stationen weiter nördlich, soll aufgewertet werden. Im Zweiten Weltkrieg wurde der Stadtteil weitgehend zerstört, beim Wiederaufbau versäumte man es, dem Viertel ein Gesicht zu geben. Eintönige Wohnblocks wechseln sich mit Kleingewerbe ab. Jetzt werden zahlreiche Gebäude saniert und aufgestockt, Baulücken geschlossen. Rund 400 Wohneinheiten sollen das Angebot kurzfristig vergrößern. Ein großer Teil davon entfällt auf Sozialwohnungen der Saga, aber es gibt auch frei finanzierte Projekte. Unter dem Namen „Urban Isle“ entstehen bis Mitte kommenden Jahres 210 Wohnungen mit bis zu fünf Zimmern. Die Kaufpreise starten bei 295 000 Euro.

Gleich nebenan läuft im „Rodenborg“ bereits der Innenausbau. Viele der 128 Eigentumswohnungen sind bereits verkauft, wer bei den verbliebenen zuschlagen will, kommt nicht unter 400 000 Euro weg. „Rothenburgsort ist die Verlängerung der Hafencity, das erhöht die Preise“, sagt Oliver Wiechern. In diesem Sommer soll eine neue Fahrrad- und Fußgängerbrücke über den Oberhafenkanal die Wege zwischen den ungleichen Vierteln verkürzen. Matthias Preuß, Leiter der von-Poll-Geschäftsstelle Alster-Ost, sagt Rothenburgsort eine große Zukunft voraus: „Hier gibt es noch viel Potenzial für Neubauten. Wenn alles einmal fertig ist, wird das ein spannendes Viertel.“

Überhaupt ist der Makler sehr positiv gestimmt: „Ich bin seit vorigem Herbst wegen Kaufabschlüssen so oft beim Notar wie nie zuvor.“ Die Zurückhaltung der Interessenten lasse nach. Viele bräuchten nun mal mehr Platz oder wollten in ein schickeres Viertel ziehen und hätten sich mit dem aktuellen Preisniveau arrangiert. „Vor allem Objekte ab Baujahr 2000 sind gefragt, weil da kaum energetischer Sanierungsbedarf besteht“, sagt Preuß. „Dafür sind die Leute auch bereit, 1 000 bis 2 000 Euro mehr pro Quadratmeter zu zahlen.“ Das Problem: Es fehlt an Angeboten.

Die Hafencity nähert sich ihrer Vollendung, der Bedarf an Neubau bleibt weiter groß



Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Foto: Gregor Lengler/Laif

STANDARD-LÖSUNG?

Um die Kalkulation von Projektentwicklern und das Budget von Kaufinteressenten wieder in Einklang zu bringen, will Hamburg ran an die Baukosten. Der „Hamburg-Standard“ soll diese um ein Drittel senken. In Pilotprojekten können Bauträger bestimmte Normen umgehen und zum Beispiel dünnere Wände bauen oder weniger Steckdosen installieren. Ziel des Senats ist „hochwertiger Wohnungsbau für 3 000 Euro pro Quadratmeter“. Der Hamburg-Standard sei ein „lang ersehnter Durchbruch“, sagt Stadtentwicklungssenatorin Pein. Der Hamburger Mieterverein mahnt allerdings an, dass geringere Baukosten auch für niedrigere Mieten sorgen müssten. Ob es so kommt, wird sich im Wilhelmsburger Rathausviertel zeigen – dort soll der Hamburg-Standard zum ersten Mal erprobt werden.

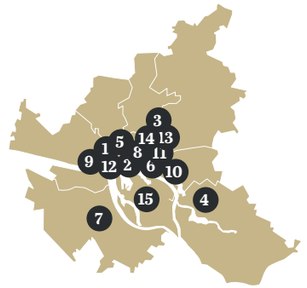
Baugemeinschaften, aufgewertete Viertel und billiges Bauen: Die Stadt Hamburg verfolgt viele Ansätze, um der Wohnungsmisere zu begegnen. Den Stau an Neubauten lösen auch sie allerdings nur langsam. Und so wird es noch mehrere Jahre dauern, bis sich die Wirkung entfaltet.

Ein Befreiungsschlag könnte der neue Stadtteil Oberbillwerder werden. Lange stritten sich die Parteien im Rathaus über das Projekt, vor allem die CDU war dagegen. Nach der Bürgerschaftswahl Anfang März sorgte der Senat für Fakten: Im Hamburger Osten sollen bis zu 7 000 Wohnungen entstehen und den Stadtteil Neuallermöhe ergänzen, der in den 80er- und 90er-Jahren auf der anderen Seite der S-Bahnlinie aus dem Marschland gestampft wurde.

Im Herbst dürften die ersten Erschließungsmaßnahmen starten. Bis dort aber Menschen einziehen, wird noch viel Wasser die Elbe hinunterfließen – vorbei an den vielen Baustellen in der Hafencity, in Wilhelmsburg und Rothenburgsort. ◇

Capital-Urteil

Geht das Kalkül von Senat und Bauwirtschaft auf, könnten die Neubauzahlen bald wieder steigen.



KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Altona-Nord	4 100 – 6 500 5 500	6 200 – 9 300 8 100	3 800 – 7 200 5 800	7 300 – 11 200 9 700	8,00 – 14,20 2,41	16,00 – 22,00 2,41	⌂
2 Altstadt	5 600 – 7 200 6 800	7 000 – 8 600 8 300	8 600 – 12 300 11 100	12 100 – 15 200 14 800	18,40 – 26,80 2,66	23,50 – 28,80 2,25	⌂
3 Barmbek-Nord	2 900 – 6 100 4 100	4 800 – 8 100 6 100	3 800 – 8 700 5 500	7 100 – 12 500 9 300	7,00 – 16,90 2,33	16,40 – 23,30 2,45	⌂
4 Billwerder	k. A.	4 600 – 7 000 6 100	3 000 – 5 100 4 200	4 100 – 6 900 5 900	6,00 – 13,20 2,83	k. A. k. A.	⌂⌂
5 Eimsbüttel	3 900 – 6 900 5 500	5 500 – 9 300 7 800	4 000 – 9 900 6 800	7 400 – 12 500 10 800	9,50 – 20,80 2,68	17,40 – 25,40 2,44	⌂
6 Hafencity	6 000 – 7 400 7 100	k. A.	9 500 – 12 800 11 900	13 000 – 15 700 15 600	20,60 – 27,90 2,66	25,00 – 29,50 2,23	⌂
7 Harburg	2 900 – 4 700 3 900	4 000 – 6 600 5 300	2 800 – 4 200 3 300	k. A.	6,10 – 13,40 3,02	11,90 – 17,40 k. A.	⌂⌂⌂
8 Harvestehude	k. A.	7 500 – 11 000 10 100	6 300 – 13 500 9 500	10 200 – 14 500 14 100	14,30 – 26,80 2,64	k. A. k. A.	⌂
9 Ottensen	k. A.	6 800 – 12 300 8 800	4 400 – 12 100 6 600	8 000 – 14 000 10 600	9,20 – 21,40 2,39	17,20 – 27,00 2,37	⌂
10 Rothenburgsort	3 200 – 4 300 3 800	4 100 – 5 400 4 700	3 300 – 5 700 4 500	6 400 – 9 200 7 700	5,60 – 10,90 2,25	15,00 – 18,70 2,66	⌂⌂
11 Sankt Georg	k. A.	5 600 – 8 300 7 900	6 100 – 11 700 10 400	k. A.	12,40 – 25,20 2,63	19,50 – 27,80 k. A.	⌂
12 Sankt Pauli	3 800 – 6 500 5 800	4 800 – 7 800 7 200	4 500 – 10 700 9 000	7 800 – 13 800 12 600	8,60 – 23,00 2,60	17,00 – 26,40 2,32	⌂
13 Uhlenhorst	3 600 – 8 800 6 300	5 600 – 10 700 8 500	4 900 – 13 800 8 700	8 500 – 15 700 13 200	9,70 – 25,70 2,53	18,20 – 28,90 2,19	⌂
14 Winterhude	3 000 – 8 700 5 600	k. A.	4 000 – 13 500 7 800	7 400 – 15 500 12 100	7,40 – 25,20 2,48	16,70 – 28,60 2,24	⌂
15 Wilhelmsburg	3 200 – 6 900 4 400	4 100 – 8 300 5 400	3 300 – 11 700 5 800	k. A.	5,60 – 25,20 2,43	15,00 – 27,80 k. A.	⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB-Institut
Stand: Januar 2025

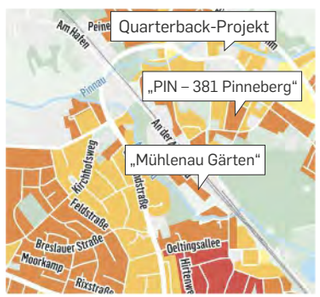
HAMBURGER UMLAND

NORDKOMMISSION

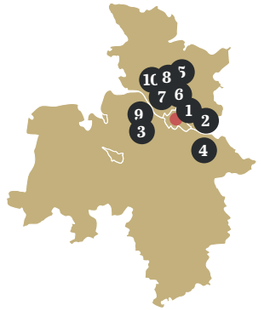
Der Wohnungsmangel in Hamburg hat längst die gesamte Metropolregion erfasst. Der Dauerzuzug erhöht den Handlungsdruck in großen wie in kleinen Kommunen

7 Pinneberg

Pinneberg im Nordwesten Hamburgs ist für das weltweit größte zusammenhängende Baumschulgebiet bekannt. Für die vielen Pendler in der 45 000-Einwohner-Stadt dürfte eher der Anschluss an S-Bahn und Autobahn wichtig sein. In einer guten halben Stunde ist man tagsüber in der Hamburger City. Die verkehrsgünstige Lage ist auch für viele Bauträger ein wichtiges Verkaufsargument. Im „Projekt PIN – 381 Pinneberg“ unweit des Bahnhofs sind 39 Wohnungen entstanden, die jetzt bezugsfertig sind. Zwei Zimmer mit 64 Quadratmetern Wohnfläche und Gartenanteil sind hier für knapp 350 000 Euro zu haben. Ebenfalls in Laufweite zum Bahnhof liegen die „Mühlenau Gärten“: fünf Gebäude mit Eigentumswohnungen zu Kaufpreisen ab 399 000 Euro. In einem Jahr sollen auf einem ehemaligen Post-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße die Arbeiten an einem Neubau beendet sein, in dem neben Gewerberäumen auch 165 Wohnungen entstehen. Das Projekt, das von Quarterback Immobilien aus Leipzig entwickelt wird, soll besonders hohe Energiestandards erfüllen.

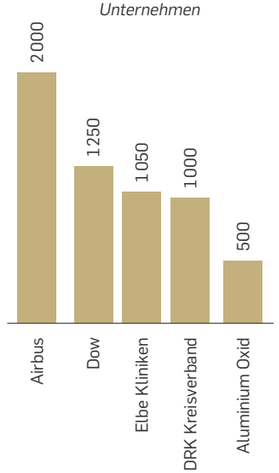


top sehr gut gut mittel einfach



9 Stade

Die 49 000-Einwohner-Stadt profitiert von internationalen Arbeitgebern,
Zahl der Mitarbeiter in den fünf größten Unternehmen



Quellen: Zutun.de, eigene Recherchen;
Stand: 2024

3 Harsefeld

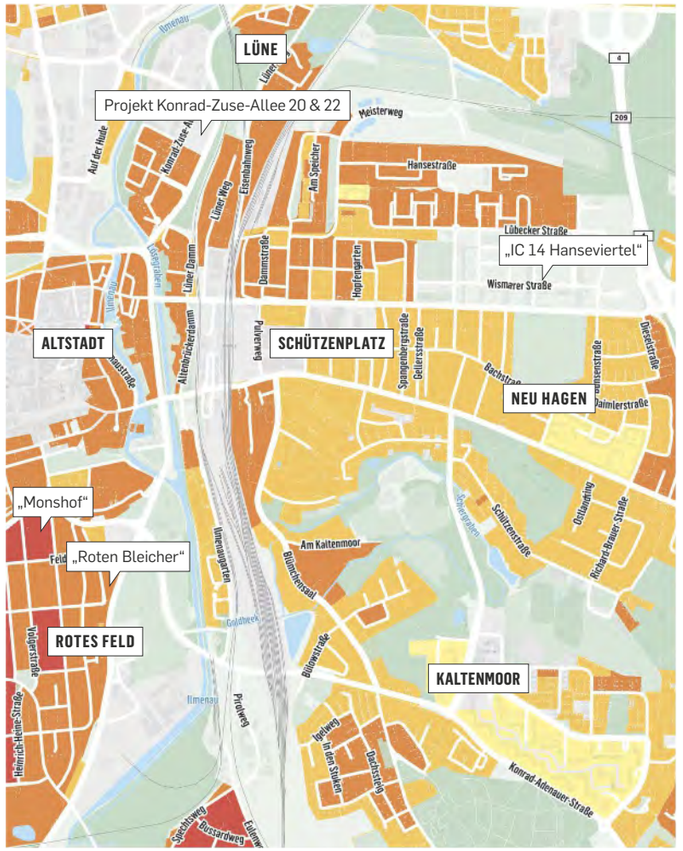


DIRK VIEBROCK
CEO Viebrockhaus

Herr Viebrock, seit über 70 Jahren sitzt Ihr Unternehmen in Harsefeld, obwohl Sie bundesweit tätig sind. Warum sind Sie nie in eine Großstadt umgezogen?
Es gab hier immer einen guten Austausch und eine gute Zusammenarbeit mit Wirtschaft und Bewohnern. Wir hatten also keinen Grund, unsere Heimat zu verlassen. Außerdem brauchen wir nach Hamburg und Bremen nicht mal eine Stunde. Einen Großteil unserer Logistik können wir also gut von hier aus abwickeln.
Wie lebt es sich in der Samtgemeinde?
Harsefeld ist eine kleinstädtische Idylle. Der Ort bietet eine hohe Lebensqualität und tut sehr viel für seine Bewohner. Wir schaffen es immer, gut miteinander zu funktionieren. Mein Großvater Gustav Viebrock wurde übrigens zum ersten Ehrenbürger ernannt in der immerhin 1 050-jährigen Ortsgeschichte.
Da haben Sie Ihr Eigenheim natürlich auch in Harsefeld gebaut, oder?
Selbstverständlich, und zwar direkt an unserem Firmensitz. Das Familienunternehmen und die Familie gehören für uns ganz klar zusammen.

4 Lüneburg

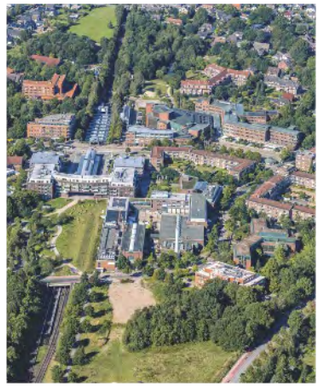
Die Hansestadt Lüneburg hat eine ordentliche To-do-Liste: Mehr als 1 300 Wohnungen pro Jahr müsse die Stadt bauen, um den Bedarf zu decken. Zu diesem Schluss kam im vergangenen Sommer eine Studie des Pestel Instituts. Tatsächlich ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen zuletzt eher zurückgegangen. Einige Projekte werden derzeit allerdings umgesetzt: So entstehen im östlichen Stadtteil Neu Hagen zwölf Eigentumswohnungen mit ein bis drei Zimmern und Kaufpreisen ab 255 000 Euro. Sie laufen unter dem Namen „IC 14 Hanseviertel“ und sollen Ende des Jahres fertig werden. Noch zentraler, wenige Hundert Meter vom Marktplatz entfernt, werden im Projekt „Monshof“ 49 Eigentumswohnungen angeboten, die Preise starten hier bei 315 000 Euro. Ein paar Straßen weiter locken die Vermarkter des Projekts „Roten Bleicher“ potenzielle Käufer mit der Aussicht, dass das Leben in einer der 71 Wohnungen hier „etwas lässiger, unaufgeregter und gechillter“ sein dürfte als in der bisherigen Bleibe. Fürs Lotterleben in zwei Zimmern werden mindestens 400 000 Euro fällig, vergleichbare Einheiten mit Mietbindung sind bereits für 260 000 Euro zu haben. In der Konrad-Zuse-Allee in einem gemischten Wohn- und Gewerbegebiet sind 22 Eigentumswohnungen im Bau, die Ende dieses Jahres fertig werden sollen. Für den Kauf einer Drei-Zimmer-Wohnung mit 100 Quadratmetern müssen Interessenten hier knapp 720 000 Euro einplanen.



top sehr gut gut mittel einfach

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: dpa/Picture Alliance; Illustration: Julia Ossko

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 90



6 Norderstedt

An der Stadtgrenze zwischen Norderstedt und Hamburg grüßt von der Fassade eines Flachbaus der Schriftzug „Meyer's Mühle“. Die Tage des bekannten Gartencenters, das hier seinen Sitz hat, sind wohl gezählt. 120 Wohneinheiten könnten an der Stelle entstehen – was Gartenfreunde und Immobiliensuchende derzeit gegeneinander aufbringt. Zusätzlicher Wohnraum wird in Norderstedt dringend gebraucht: Viele Hamburger sind in den vergangenen Jahren hergezogen, die Einwohnerzahl ist dadurch kontinuierlich gestiegen. Weil der Trend weitergehen dürfte, könnten im Jahr 2040 zwischen 5 900 und 7 700 Wohnungen fehlen. Zwar sind mehrere große Bauvorhaben in Planung, in denen Tausende Menschen unterkommen könnten – zum Beispiel in den Stadtteilen Garstedt und Harksheide, wo man im Sommer auf dem Stadtparksee wakeboarden kann. Bis aus den Plänen fertige Wohnungen geworden sind, wird es jedoch noch eine Weile dauern.

8

5

Minuten gewinnen Pendler, wenn Ende 2028 die S-Bahn-Linie 5 Quickborn mit Hamburg verbindet



1 Ahrensburg

„Hamburgs schöne Nachbarin" – diesen Spitznamen trägt die 35 000-Einwohner-Stadt nordöstlich von Hamburg zum einen wegen ihres Renaissance-Schlosses (Foto), zum anderen wohl auch wegen der alten Villen und der grünen Umgebung. Neue Häuser haben sich auf Jahressicht um fast sieben Prozent verteuert, Wohnungen im Erstbezug wurden knapp fünf Prozent billiger. Nachschub wird in den kommenden Jahren knapp. Den Vorschlag der örtlichen SPD, weitere Baugebiete im Stadtgebiet auszuweisen, lehnten die anderen Parteien ab, es soll lediglich nachverdichtet werden.

2 Geesthacht

Vor zwei Jahren ist Geesthacht in die Liste der zehn größten Städte Schleswig-Holsteins aufgestiegen. Am Westhafen sind seit 2017 zahlreiche Wohnungen unter dem Projektnamen „Waterkant" entstanden. Das jüngste Projekt, „Waterkant III", ist gerade fertig geworden. Die 80 Eigentumswohnungen in den vier Kuben in Ufernähe kosten zwischen 320 000 (65 Quadratmeter) und 550 000 Euro (95 Quadratmeter). Dafür schaut man von den Balkonen direkt auf die Elbe.



top sehr gut gut mittel einfach

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Ahrensburg	3 100 – 6 200 4 200	4 200 – 7 400 5 600	2 900 – 5 300 3 700	3 900 – 6 100 5 100	9,10 – 17,90 3,79	13,10 – 19,50 3,75	☗☗☗
2 Geesthacht	2 100 – 4 200 2 800	3 000 – 5 100 4 000	1 600 – 4 800 2 600	2 900 – 5 800 4 500	8,10 – 15,20 4,73	11,90 – 17,00 3,76	☗☗☗☗
3 Harsefeld	2 000 – 4 100 2 700	2 900 – 5 000 3 900	1 700 – 3 900 2 400	2 700 – 4 600 3 700	7,80 – 14,20 4,85	11,10 – 15,80 4,28	☗☗☗☗
4 Lüneburg	2 100 – 5 300 3 200	3 400 – 6 600 4 800	2 200 – 6 000 3 400	3 600 – 7 200 5 500	8,50 – 17,70 3,95	13,00 – 19,70 3,48	☗☗
5 Neumünster	1 500 – 3 800 2 300	2 700 – 4 700 3 500	1 300 – 3 500 2 000	2 700 – 4 200 3 500	5,90 – 13,90 4,95	9,80 – 15,70 4,25	☗☗☗☗☗
6 Norderstedt	2 800 – 5 900 3 900	3 900 – 7 100 5 300	2 500 – 5 900 3 600	3 600 – 7 000 5 300	8,10 – 19,40 3,83	13,30 – 21,50 3,84	☗☗☗
7 Pinneberg	2 600 – 5 800 3 700	3 800 – 7 100 5 300	1 900 – 5 300 3 000	3 600 – 6 400 5 300	8,40 – 18,50 4,54	13,00 – 20,30 3,68	☗☗☗
8 Quickborn	2 800 – 5 400 3 700	3 800 – 6 600 5 000	2 300 – 5 300 3 200	3 400 – 6 200 4 900	8,70 – 17,00 4,18	12,50 – 18,50 4,20	☗☗
9 Stade	1 800 – 4 200 2 600	2 700 – 5 300 3 800	1 600 – 4 400 2 500	3 000 – 5 400 4 400	7,00 – 14,90 4,46	11,10 – 16,80 3,71	☗☗☗☗
10 Uetersen	2 200 – 4 500 3 000	3 100 – 5 500 4 100	1 700 – 4 500 2 600	2 800 – 5 300 4 200	8,00 – 13,50 4,43	11,00 – 15,10 3,66	☗☗☗

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ☗ = „Finger weg", ☗☗☗☗☗ = „sehr attraktives Investment"

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago

FÜGEN SIE
IHREM PORTFOLIO
EIN WICHTIGES
ASSET HINZU:
GELASSENHEIT.

Wir bei Früh & Partner arbeiten für ein Ziel:
Ihre finanzielle Zukunft und das Fortschreiben Ihrer Erfolgsgeschichte.

Dies erreichen wir mit transparenten Anlagen, konsequentem Value Investing, einer unabhängigen Beratung und mit einem zentralen Element – Ihnen.

Besuchen Sie uns auf fpartner.com

Gerne beraten wir Sie auch direkt telefonisch unter: **+423 377 99 75**



FRÜH & PARTNER
www.fpartner.com

Ihr Vermögen ist Ihre Geschichte. Schreiben wir sie fort.

HANNOVER

BESTANDS-KUNDEN

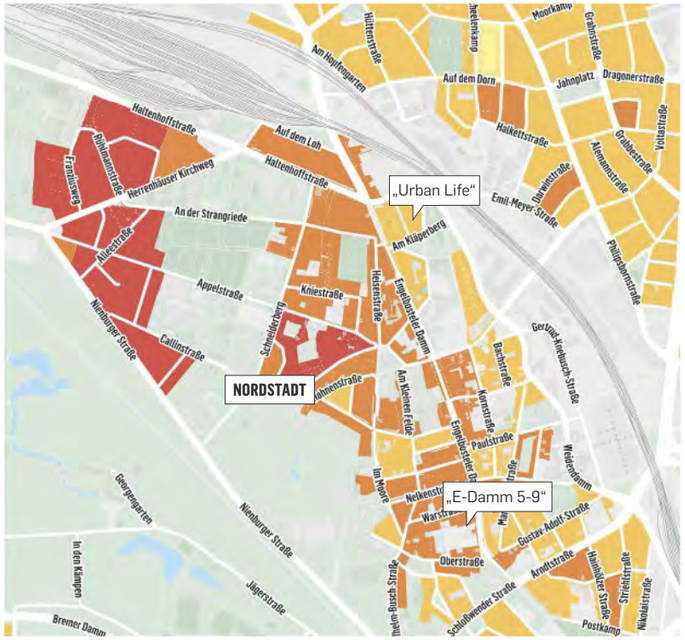
Nach dem Käuferstreik zieht die Nachfrage nach Wohnungen wieder an. Gefragt sind neben raren Neubauten auch ältere Objekte mit überschaubarem Sanierungsaufwand

TEXT: DANIEL HÜFNER

Wer sich das Baugebiet „E-Damm 5–9“ in Hannovers Nordstadt anschauen will, sieht erst einmal: nichts. Ein Holzzaun versperrt die Sicht auf die rund 11 500 Quadratmeter große Brachfläche, die früher dem Sanitärgroßhändler Bumke gehörte. Ins Auge fallen dafür die Protestzettel einer Bürgerinitiative: „Ich glaube eher an die Pünktlichkeit der Deutschen Bahn als an die Ehrlichkeit von Theo-Gerlach-Wohnungsbau“, ist auf einem zu lesen. Kräne drehen sich hier noch immer nicht.

Seit Langem herrscht Streit um eines der größten Neubauvorhaben in der niedersächsischen Landeshauptstadt. 145 Wohnungen sahen die Pläne des Projektentwicklers vor – knapp ein Drittel davon sollten an Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft werden. Fünf Jahre lang ging es auf der Baustelle kaum voran. Ende März dann die Wende: Investor Gerlach strich alle Eigentumswohnungen. Auf dem Gelände wird künftig ausschließlich zur Miete gewohnt, die Quote an Sozialwohnungen auf bis zu 75 Prozent erhöht. Noch im dritten Quartal sollen die Bagger anrollen.

Das Projekt am Engelbosteler Damm steht exemplarisch für einen Trend in der Branche: Viele Entwickler haben Probleme beim Absatz von Wohnungen und müssen ihre Strategie anpassen. Statt auf Verkauf setzen einige nun auf Vermietung. Für Mieter in Hannover könnte das mehr Auswahl bringen, Selbstnutzern hingegen fällt es weiter schwer, Eigentum zu erwerben.

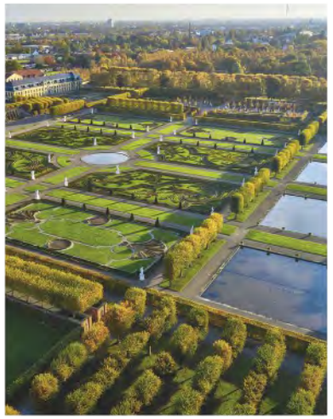


top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 95

Linke Seite: Die Marktkirche aus dem 14. Jahrhundert prägt die Altstadt Hannovers

Unten: Die Herrenhäuser Gärten sind ein beliebtes Ausflugsziel in der Landeshauptstadt

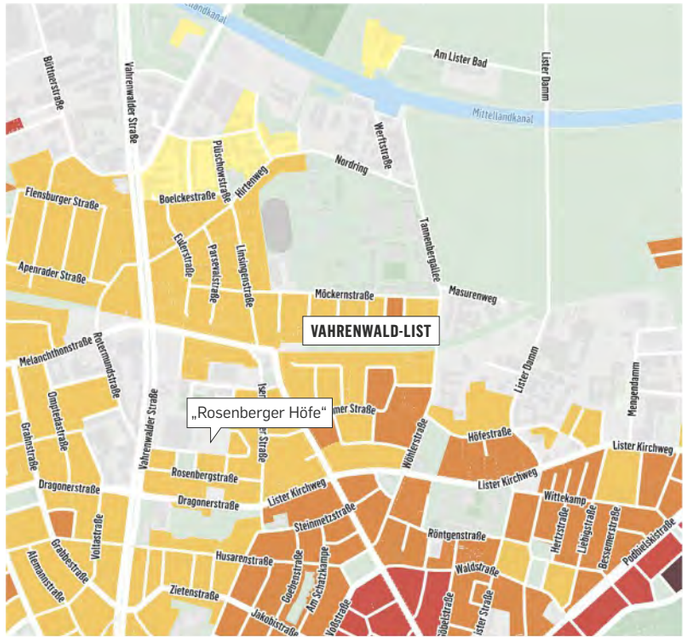


Trotz der Verwerfungen am Markt, die auch Hannover nicht verschonen, sieht man sich im Rathaus beim Neubau gut aufgestellt. Mit rund 4 200 Wohneinheiten sei 2023 ein neuer Rekord erreicht worden. Allerdings schlage der Einbruch im Wohnungsbau nun auch hier durch. „Aktuell ist eine Zurückhaltung der Investoren bei Planungsvorhaben und Baubeginn wahrnehmbar“, sagt Stadtsprecherin Janine Herrmann.

„CASH IS KING“

Das knappe Angebot spiegelt sich nicht wirklich in den Preisen: Neubauwohnungen kosteten zuletzt durchschnittlich 5 600 Euro pro Quadratmeter, was einem Rückgang um gut ein Prozent entspricht. Häuser im Erstbezug verteuerten sich prozentual etwa in gleichem Maß auf 4 800 Euro pro Quadratmeter. Größere Preisabschläge gab es zuletzt lediglich bei älteren Häusern: →

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Fotos: Imago, Dpa/Picture Alliance



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

um 8,3 Prozent auf 3 300 Euro pro Quadratmeter. Bestandswohnungen blieben mit 3 400 Euro pro Quadratmeter recht preisstabil.

Der Immobilienmarkt in Hannover zeigt sich robust: „Die Nachfrage hat im letzten Halbjahr wieder spürbar angezogen“, sagt Christian Neteler vom Maklerunternehmen von Poll. Interessenten seien zudem besser vorbereitet und könnten oft schon bei der Besichtigung mit einer verbindlichen Finanzierungszusage aufwarten: „Das war in der Niedrigzinsphase noch ganz anders.“

Auf Verkäuferseite beobachtet Neteler mehr Realismus. Mancher Hausbesitzer rufe zwar immer noch zu hohe Preise auf, insgesamt aber hätten sich Käufer und Verkäufer bei ihren Preisvorstellungen angenähert. Dies mache sich positiv am Verhandlungstisch bemerkbar.

Dennoch bleibe der Beratungsbedarf groß. Stichwort Energieeffizienz: „Wegen des knappen Angebots an Neubauten sind vor allem Bestandsobjekte mit überschaubarem Sanierungsaufwand gefragt“, berichtet Neteler: Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften aus den Sechzigern oder Siebzigern zum Beispiel, die oftmals den Energieeffizienzklassen D und E genügen. Dem Makler zufolge verfügt Hannover zwar über solide Bestände. Die Unsicherheiten infolge des Heizungsgesetzes aber wirkten nach: „Käufer klopfen die Objekte heute viel genauer ab“, sagt der Experte. Viele schlügen schon bei der Besichtigung mit Gutachtern oder Handwerkern auf.

Diese Erfahrungen kann Maike Grebenstein vom hannoverschen Maklerunternehmen Haus & Grundeigentum bestätigen: „Es gibt eine höhere Bereitschaft, mehr Geld in einen Sachverständigen zu investieren, um böse Überraschungen zu vermeiden“, sagt Grebenstein.

Überdies verfügten die Interessenten über ein dickeres Finanzpolster: Wurde vor der Zinswende teils ganz ohne Eigenkapital finanziert, zahlten Käufer heute häufiger ein Drittel des Kaufpreises oder mehr aus eigener Tasche – was Banken mit guten Konditionen belohnen: „Cash is King“, bringt Grebenstein den Trend auf den Punkt. Gerade jüngere Käufer ohne Erbe oder hohe Ersparnisse hätten es nun jedoch beim Immobilienkauf schwerer.

Die Körtingstraße mit ihren Altbauten zählt zu den bevorzugten Adressen in Vahrenwald-List



GEHEIMTIPP FÜR GOURMETS

Im Stadtzentrum ist das Neubauprojekt „Urban Life“ weit fortgeschritten. Der Rohbau steht, die Klinkerarbeiten laufen. 35 energiesparende Eigentumswohnungen errichten die Projektentwickler am nordöstlichen Ende der Nordstadt. „Ganz nah an der Uni, zum Klinikum Hannover und zu den Herrenhäuser Gärten“, heißt es in Unterlagen. Die exponierte Lage hat ihren Preis: Bis zu 460 000 Euro müssen Käufer für eine Drei-Zimmer-Wohnung zahlen. Noch gibt es Auswahl: Stand Mitte März sind erst drei Objekte verkauft, für sechs weitere bestehen Unterlagen zufolge Kaufzusagen.

Auch beim Quartier „Rosenberger Höfe“ im angrenzenden Stadtteil Vahrenwald-List ist die Vermarktung gestartet. Sieben der insgesamt 44 Eigentumswohnungen seien veräußert, berichtet Vertriebsleiter Alexander Koll. „Ein gutes Ergebnis, insbesondere in der aktuellen Marktsituation und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich das Bauvorhaben noch im Rohbau befindet.“ Die ersten Wohnungen könnten zum Jahresende an Eigentümer übergeben werden. Für die gehoben ausgestatteten Objekte mit bis zu 175 Quadratmetern zahlen Käufer zwischen 376 000 und 1 Mio. Euro.

Laut Koll biete der Stadtteil viel Potenzial: Während List mit seinen prachtvollen Altbauten und den Einkaufsstraßen begehrt und entsprechend teuer sei, überzeuge Vahrenwald mit vergleichsweise moderaten Preisen, so der Makler.

Hannover lockt weiter neue Bewohner an, die die Qualitäten der Landeshauptstadt zu schätzen wissen: die Eilenriede als größten Stadtwald Europas, fahrradfreundliche Straßen, einen Flughafen sowie zahlreiche große Arbeitgeber. Unter Feinschmeckern gilt Hannover als Geheimtipp: Gleich drei Sternerestaurants kann die Stadt mittlerweile vorweisen.

Zwar wird der Wohnraum gerade in den citynahen Toplagen rar. „List, Mitte und Südstadt – alles um Maschsee und Eilenriede herum ist sehr gefragt“, sagt Maklerin Maike Grebenstein. Für die Immobilienexpertin ist dies aber kein Grund, auf einen Kauf in Hannover zu verzichten. Auch in Randlagen böten sich oft attraktive Investitionsmöglichkeiten: Selbstnutzer können die Vorzüge selbst genießen, und Kapitalanleger freuen sich über Mietrenditen, die vielerorts wieder auf mehr als vier Prozent geklettert sind. ◇

Capital-Urteil

Das Preisniveau in Hannover ist moderat – der intensiven Bautätigkeit der zurückliegenden Jahre sei Dank. Doch auch an der Leine halten sich Bauherren nunmehr zurück, während die Nachfrage nach Wohnraum weiter wächst.



Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Ahlem	2 500 – 6 200 3 400	3 300 – 4 700 3 500	2 000 – 4 300 2 700	3 800 – 6 000 4 900	7,20 – 18,60 4,40	10,90 – 15,50 3,48	▲▲▲
2 Bemerode	2 700 – 6 700 3 600	4 100 – 6 200 4 900	2 200 – 4 700 3 000	5 300 – 6 000 5 800	6,80 – 17,70 3,76	9,80 – 16,40 2,73	▲▲
3 Bothfeld	2 600 – 6 600 3 600	4 400 – 6 600 5 300	2 300 – 5 000 3 100	4 300 – 7 500 5 800	7,20 – 18,60 3,83	7,20 – 18,40 k. A.	▲▲
4 Davenstedt	2 200 – 5 700 3 100	3 600 – 5 500 4 000	2 000 – 4 500 2 800	k. A.	6,10 – 15,80 3,60	k. A. k. A.	▲▲
5 Kirchrode	3 400 – 8 500 4 600	k. A.	2 500 – 5 500 3 400	k. A.	8,30 – 21,60 4,04	8,40 – 21,90 k. A.	▲▲
6 Linden-Mitte	2 300 – 5 700 3 100	k. A.	1 900 – 4 100 2 600	k. A.	7,90 – 20,70 k. A.	12,10 – 15,70 k. A.	▲▲▲
7 Nordstadt	2 100 – 5 400 2 900	k. A.	2 600 – 5 800 3 600	5 100 – 7 400 6 000	8,80 – 22,90 4,05	9,00 – 18,80 3,01	▲▲
8 Oststadt	k. A.	k. A.	3 100 – 6 700 4 200	k. A.	8,30 – 21,60 3,27	10,00 – 14,50 k. A.	▲▲
9 Südstadt	1 700 – 4 400 2 400	5 800 – 7 000 5 600	2 900 – 6 400 4 000	k. A.	7,90 – 20,70 3,30	10,90 – 17,80 k. A.	▲▲
10 Vahrenwald	2 200 – 5 600 3 000	k. A.	2 300 – 5 100 3 200	k. A.	7,80 – 20,30 4,05	9,90 – 15,10 k. A.	▲▲▲

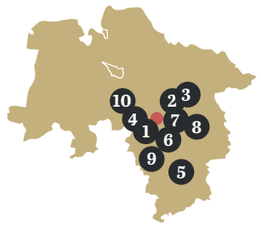
Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ▲ = „Finger weg“, ▲▲▲▲▲ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

HANNOVERS UMLAND

SPRINGER AUF A2

Wer aus Hannover rausfährt, ist schnell im Grünen. Viele Umlandgemeinden setzen auf naturbegeisterte Zuzügler, die trotzdem schnell in der Großstadt sein wollen



❷ Burgwedel

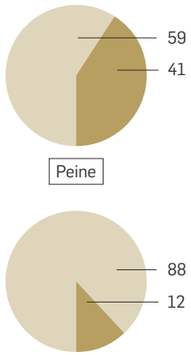
Nahe der A7 entstehen an der Straße In der Meineworth zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Einheiten mit Parkett und Fußbodenheizung bieten Wohnflächen zwischen 45 und 130 Quadratmetern – zu Preisen zwischen 250 000 und knapp 700 000 Euro. Besonderes Augenmerk liegt auf nachhaltiger Bauweise: Dazu gehören unter anderem das Sammeln des Regenwassers in einer Zisterne, Wärmepumpen und Photovoltaik. 2026 sollen die Wohnungen fertig sein.



top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

❽ Peine

In Peine leben mehr Menschen in Einfamilienhäusern als in der Landeshauptstadt, *Gebäudeart in Prozent*



Quelle: Statistisches Bundesamt; *Stand 2022*

❿

54

Kilometer lang ist der asphaltierte Radweg, der Wunstorf bald mit Sehnde verbinden soll



MARCEL HALSTENBERG
Fußballprofi bei Hannover 96

❻ Laatzen

Nach Ihrer Rückkehr von RB Leipzig zu Hannover 96 sind Sie in den Laatzener Ortsteil Gleidingen gezogen. Warum?
Es gibt jede Menge Einkaufsläden vor Ort, daraus ergeben sich kurze Wege. Außerdem ist der Golfplatz direkt vor der Haustür. Von Vorteil ist auch, dass die Bundesstraße 3 direkt durch den Ort verläuft. So sind wir nicht nur schnell in Hannover, sondern auch auf der A2 und A7.
Und wenn es einmal nicht das Auto sein soll?
Dann gibt es die Straßenbahnlinie 1 nach Langenhagen. Mit der ausgebauten Linie 2 haben wir seit vorigem Jahr sogar eine Option mehr. Auch die S-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt.
Nutzen Sie selbst die Straßenbahn?
Ab und zu. Kürzlich bin ich mit meiner Tochter in die Stadt gefahren. Auf der Strecke verkehren die neuen Wagenmodelle, die uns gut gefallen.
Planen Sie, nach Ihrer Karriere in Gleidingen zu bleiben?
Ja – falls es uns nicht noch einmal näher in Richtung Hannover-City zieht. Was Infrastruktur und Lebensqualität angeht, ist Gleidingen aber eine exzellente Wahl.

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Foto: Dpa/Picture Alliance; Illustration: Julia Ossko



❼ Lehrte

Etwa 16 Kilometer östlich von Hannover gelegen, verbindet Lehrte ländliche Ruhe mit pendlerfreundlicher Infrastruktur. Über die A2 sowie per S-Bahn und Regionalzug ist Hannover in rund 15 Minuten erreichbar. Waldgebiete und mehrere Seen (Foto: Waldsee im Ortsteil Hämelerwald) bieten Naherholung im Grünen. Die Stadt mit 46 000 Einwohnern verfügt über mehrere Grundschulen, weiterführende Bildungseinrichtungen und ein regional wichtiges Krankenhaus. Die meisten Arbeitsplätze stellt die Logistikbranche. Im vergangenen Jahr eröffnete Aldi hier ein großes Versandzentrum.

❶ Barsinghausen

Das Neubauprojekt „StadtWaldNah“ im Ortsteil Egestorf umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zehn barrierefreien Eigentumswohnungen sowie zwei familienfreundliche Doppelhaushälften. Die Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von 79 bis 122 Quadratmetern und kosten zwischen 280 000 und 400 000 Euro. Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen sind obligatorisch. Die ersten Bezugstermine sind fürs erste Halbjahr 2026 geplant.



top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
❶ Barsinghausen	1 200 – 3 600 2 000	2 700 – 4 800 3 600	1 400 – 3 100 1 900	3 500 – 4 900 3 800	6,50 – 12,00 5,15	9,00 – 15,60 3,54	⌂⌂⌂⌂⌂
❷ Burgwedel	2 300 – 4 600 3 100	3 100 – 5 600 4 300	1 800 – 4 100 2 600	3 700 – 5 900 5 100	7,70 – 13,20 4,29	7,20 – 15,40 2,78	⌂⌂⌂
❸ Celle	1 200 – 3 400 1 900	2 600 – 4 200 3 300	1 100 – 3 600 1 900	3 100 – 7 000 4 500	6,10 – 13,60 5,27	10,70 – 15,70 3,37	⌂⌂⌂⌂⌂
❹ Gehrden	2 000 – 4 600 2 800	2 900 – 6 600 4 300	2 000 – 4 200 2 700	4 000 – 5 000 4 300	7,10 – 13,40 3,96	8,80 – 16,50 3,36	⌂⌂⌂
❺ Hildesheim	1 600 – 3 600 2 200	2 800 – 4 500 3 600	1 300 – 3 800 2 100	3 300 – 6 600 4 400	6,10 – 13,50 4,74	9,30 – 15,30 3,15	⌂⌂⌂⌂
❻ Laatzen	2 000 – 4 400 2 800	3 000 – 5 800 3 900	1 500 – 4 200 2 300	3 200 – 5 900 5 100	6,60 – 14,10 4,62	10,30 – 16,00 2,95	⌂⌂⌂
❼ Lehrte	1 700 – 3 900 2 400	2 500 – 4 700 3 500	1 400 – 3 100 2 000	3 200 – 4 700 4 000	6,80 – 12,60 5,10	7,60 – 13,50 3,39	⌂⌂⌂⌂⌂
❽ Peine	1 300 – 3 500 2 000	2 300 – 4 900 3 200	1 200 – 2 900 1 800	2 800 – 5 100 3 600	6,40 – 12,10 5,37	7,80 – 13,20 4,20	⌂⌂⌂⌂⌂
❾ Springe	1 300 – 3 700 2 100	2 400 – 4 900 3 500	1 000 – 3 300 1 800	3 000 – 5 300 4 000	5,90 – 12,30 5,20	8,90 – 14,40 3,78	⌂⌂⌂⌂⌂
❿ Wunstorf	1 500 – 4 000 2 300	2 800 – 5 500 3 900	1 600 – 4 000 2 400	3 400 – 5 300 4 100	6,80 – 14,60 4,55	9,20 – 16,30 3,60	⌂⌂⌂⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

DÜSSELDORF

RHEINTERRASSE



Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Fotos: Getty Images, Imago

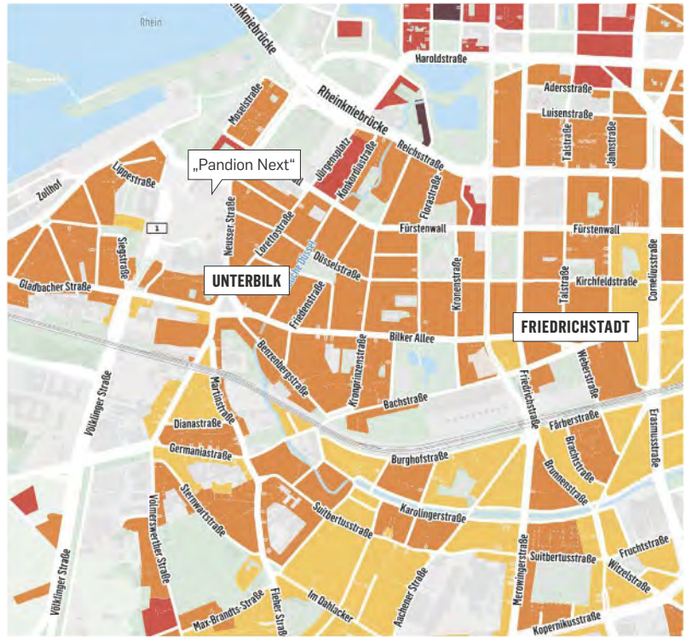
Neubauten in urbaner Lage beleben den Markt in Nordrhein-Westfalens Landeshauptstadt. Für eine spürbare Entlastung bei Käufern und Mietern sind die Projekte jedoch viel zu rar gesät

TEXT: VICTORIA ROBERTZ

Quer über der Lorettostraße in Düsseldorf-Unterbilk baumeln Girlanden aus bunten Lampenschirmen, darunter steht in geschwungenen Buchstaben der Name des Viertels „Loretto“. In den stuckverzierten Häusern mit ihren farbenfrohen Fassaden reihen sich Vintageshops, Dekogeschäfte, ein Käseladen und eine Chocolaterie aneinander. Davor parken Lastenfahrräder, der Rheinturm wirkt zum Greifen nah.

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt ist nicht nur mondän wie an der Kö mit ihren Luxusboutiquen, sondern an vielen Stellen auch bunt und familiär. In Unterbilk zwischen Medienhafen und Friedrichstadt, fußläufig zu den Rheinterrassen, spüren Bewohner und Besucher das besonders. „Unterbilk ist ein modernes Dorf“, sagt einer der Ladenbesitzer. „Es ist hier so lebendig, persönlich und herzlich.“ Unterbilk ist klein, aber der am zweitdichtesten besiedelte Stadtteil Düsseldorfs. Wohnraum ist hier begehrt – und knapp.

Dennoch lag eine große Fläche im Viertel, das Gelände der ehemaligen Siemens-Zentrale, länger als zehn Jahre brach. Innerhalb von nur drei Jahren sind dort nun unter dem Projektnamen „Pandion Next“ fast 170 neue Wohnungen mit Flächen zwischen 35 und 107 Quadratmetern entstanden, davon gut die Hälfte Eigentumswohnungen. Aus der Musterwohnung fällt der Blick in einen Innenhof mit alten Platanen. Verlässt man zur Vorderseite das Haus, steht man gleich an der Straßenbahnhaltestelle mit Linien in andere Stadtteile und zum Hauptbahnhof.



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 101

Linke Seite: Der Medienhafen prägt das internationale Flair, das viele nach Düsseldorf lockt

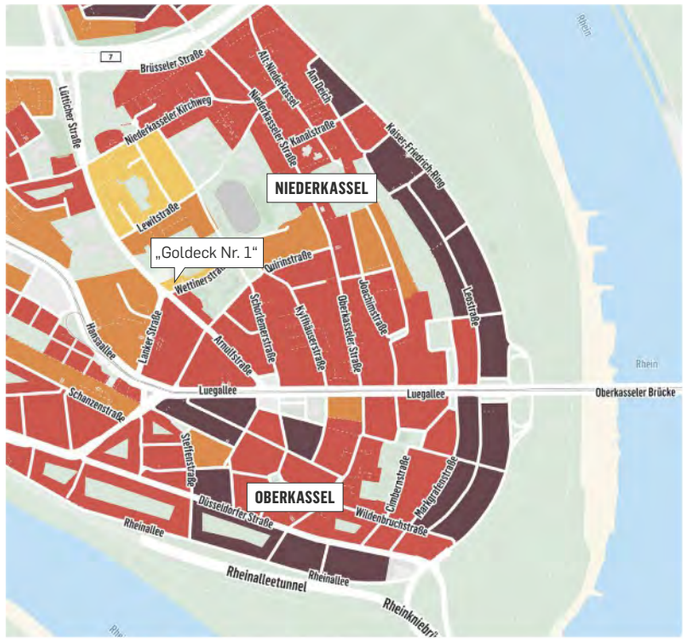
Unten: Wer in Unterbilk lebt, schätzt die Lebendigkeit des rechtsrheinischen Stadtteils



Unterbilk ist längst ein Szeneviertel, trotzdem liegen die Preise laut IIB Institut im Düsseldorfer Vergleich auf mittlerem Niveau. Die Mieten haben hier zuletzt angezogen. Der durchschnittliche Preis für frisch fertiggestellten Wohnraum ist jedoch im vergangenen Jahr leicht gesunken von 7 800 Euro pro Quadratmeter auf jetzt 7 600 Euro. Im „Pandion Next“ kostet der Quadratmeter mindestens 8 500 Euro. Grund dafür sind die gestiegenen Kosten im Neubau, vor allem aber die zentrale Lage des Projekts.

AKTIONEN FÜR INTERESSENTEN

Düsseldorf gilt als Stadt der kurzen Wege. „Nähe trifft Freiheit“ hat sich die 630 000-Einwohner-Kommune auf die Fahnen geschrieben – und ihre Anziehungskraft ist unbestritten. Seit Jahren ziehen immer →



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

mehr Menschen hierher. Sie schätzen die offene Art der Düsseldorfer, das vielfältige Kulturangebot, die Internationalität. Mehr als ein Fünftel der Einwohnerinnen und Einwohner sind Ausländer, nicht zuletzt weil jede Menge internationale Unternehmen hier ihren Sitz haben.

Zwar hat der Wohnungszuwachs in den vergangenen zehn Jahren mit der Bevölkerungszunahme Schritt gehalten – beide Werte stiegen um rund fünf Prozent. Doch im Moment stagniert der Neubau. Vor allem mangelt es an größeren Vorhaben. Der Stillstand auf dem Gelände der alten Glashütte in Gerresheim etwa ist seit Jahren ein leidiges Thema. Ein neuer Investor soll wieder Schwung in das Projekt bringen.

In Unterbilk ist die Entwicklung des alten Siemens-Geländes hingegen schon so gut wie abgeschlossen. Der Entwickler Pandion zeigt sich mit dem Vertrieb der Wohnungen insgesamt zufrieden, gesteht Käufern allerdings seit einem Jahr zu, erst bei Fertigstellung zu zahlen – das soll nach den vielen Pleiten in der Branche mehr Sicherheit geben. „Die Vermarktungsgeschwindigkeit hat dadurch wieder angezogen“, sagt Janina Wickel von Pandion.

Thomas Schüttken, Geschäftsführer von Böcker-Wohnimmobilien, hat sich für das Neubauprojekt „Goldeck Nr. 1“ auf der Grenze zwischen Oberkassel und Niederkassel ebenfalls eine besondere Aktion überlegt: Einzelne Wohnungen bietet er in diesem Frühjahr günstiger an. Im Schnitt kostet der Quadratmeter Wohnfläche hier 11 000 Euro.

Das Luxusprojekt, das an einen Park grenzt und fußläufig zum Rhein und zur belebten Oberkasseler Luegallee liegt, umfasst rund 60 Wohnungen, darunter Haus-im-Haus-Einheiten mit separaten Zugängen und Gärten sowie Penthousewohnungen mit Dachterrassen. „Die ganz teuren Wohnungen sind in der Vermarktung weniger das Problem“, sagt Schüttken. „Für uns ist es wichtig, auch die Wohnungen im mittleren Preissegment zu verkaufen.“

Oberkassel ist der teuerste Stadtteil von Düsseldorf, wobei der Trend laut IIB Institut nach unten weist. Die Zeiten, in denen Wohnungen und Häuser teilweise von einem Jahr aufs andere um acht Prozent teurer wurden, sind auch hier vorbei. Düsseldorfweit ging es zuletzt nur bei den Preisen für Neubauhäuser deutlich nach oben, bei Bestandshäusern hingegen nach unten.

Schafe in der Stadt? Gibt's am Oberkasseler Rheinufer – mit Blick auf die Altstadt



FREIER BAUGRUND IST KNAPP

Insgesamt sind die Makler in Düsseldorf aber nach dem Tief 2023 wieder positiv gestimmt. Die Nachfrage habe innerhalb eines Jahres um ein Drittel zugenommen, berichtet Timur Parlak von Parlak Immobilien. Insbesondere im hochpreisigen Segment sei das Kaufinteresse groß. Zugleich hätten die Eigentümer von Bestandsimmobilien mittlerweile verstanden, dass sie mit den Preisen runtergehen müssen, je nach Sanierungsbedarf um bis zu 40 Prozent.

Gisela Luft von Luft Immobilien vermarktet vor allem frei stehende Häuser im Düsseldorfer Norden aus den 50er- und 70er-Jahren, die in der Regel energetisch saniert werden müssen. Das Energieeffizienzthema sei nicht vom Tisch. „Die Objekte liegen jedoch meist sehr gut und bieten große Grundstücke“, sagt Luft. „Diese stellen oft den eigentlichen Wert dar.“ Freien Baugrund in Toplagen gibt es in Düsseldorf so gut wie nicht mehr. In diesem Jahr, berichtet Luft, habe sie bereits eine Abrissimmobilie für 1,5 Mio. Euro verkauft.

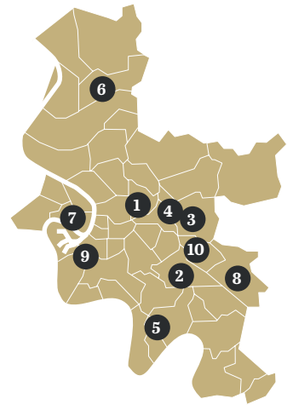
Für Familien mit dem Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten bleibt es in Düsseldorf schwierig. „Für eine Million gibt es hier eine Eigentumswohnung, aber kein Haus mit großem Grundstück“, sagt Immobilienvermittler Parlak. Umland-Kommunen wie Ratingen, Neuss oder Kaarst seien da interessanter. „Dort bekommt man mehr Quadratmeter für weniger Geld und ist trotzdem mit dem Auto in 15 Minuten in Düsseldorf.“

Während private Investoren angesichts magerer Renditen in früheren Jahren einen Bogen um Mietimmobilien in der Region machten, erkennt Makler Schüttken ein Comeback. Vor allem im Umland von Düsseldorf ließen sich bereits sehr gute Renditen erzielen, da die erzielbaren Mieterträge stark zulegen.

Die Rheinmetropole selbst holt auf: Auch hier sind die Mieten laut IIB Institut zuletzt deutlich angestiegen. Im Neubau ging es 2024 im Schnitt um fast neun Prozent rauf, in einigen Stadtteilen wie Oberkassel, Gerresheim und Unterrath sogar um zehn bis 15 Prozent. Stadtteile, die gut an S- oder Stadtbahn angeschlossen sind, seien immer begehrt, sagt Schüttken. „Wir sehen auch in Eller, Wersten und Benrath, dass die Mieten anziehen.“ ◇

Capital-Urteil

Nachdem mehrere Großprojekte ins Stocken gekommen waren, nimmt der Neubau in Düsseldorf langsam wieder Fahrt auf. Steigende Mieten könnten die Stadt für Kapitalanleger wieder interessant machen.



Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: imago

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1 Düsseltal	4 900 – 7 000 6 100	4 500 – 10 700 7 500	3 900 – 6 400 5 100	5 000 – 10 100 7 600	9,60 – 18,40 3,34	12,80 – 26,00 2,94	⌂
2 Eller	3 900 – 4 600 4 200	4 600 – 8 500 5 800	3 500 – 4 200 3 600	5 100 – 8 400 6 500	8,80 – 14,70 3,48	13,10 – 21,10 3,00	⌂⌂
3 Gerresheim	3 900 – 5 100 4 600	5 100 – 9 500 7 000	3 600 – 4 800 4 300	5 600 – 9 100 7 500	9,20 – 14,90 3,36	14,00 – 23,20 2,92	⌂
4 Grafenberg	4 400 – 5 000 4 800	k. A.	4 100 – 4 800 4 500	k. A.	11,40 – 14,50 3,45	17,30 – 22,50 k. A.	⌂
5 Itter	4 200 – 4 800 4 600	k. A.	3 700 – 4 300 4 000	6 500 – 8 500 7 700	10,70 – 14,20 3,63	16,10 – 21,40 2,95	⌂
6 Kalkum	5 300 – 6 400 6 000	5 600 – 8 400 7 200	3 700 – 5 100 4 800	6 800 – 8 800 8 500	10,60 – 14,40 k. A.	16,70 – 21,60 2,89	⌂
7 Oberkassel	5 400 – 9 000 7 200	6 400 – 10 700 10 200	5 000 – 8 400 7 000	6 500 – 9 900 9 400	12,70 – 23,20 2,70	16,10 – 25,60 2,87	⌂
8 Unterbach	4 300 – 4 600 4 500	k. A.	3 800 – 4 300 3 900	7 400 – 8 500 8 100	12,00 – 15,00 3,99	17,90 – 21,40 2,90	⌂
9 Unterbilk	4 200 – 6 500 4 400	6 600 – 10 100 7 500	4 500 – 6 700 4 800	6 800 – 9 600 7 600	12,60 – 18,70 3,46	k. A. k. A.	⌂
10 Vennhausen	4 000 – 4 700 4 400	k. A.	3 500 – 4 300 3 700	k. A.	9,60 – 15,40 3,88	14,30 – 21,80 k. A.	⌂⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

DÜSSELDORFER UMLAND

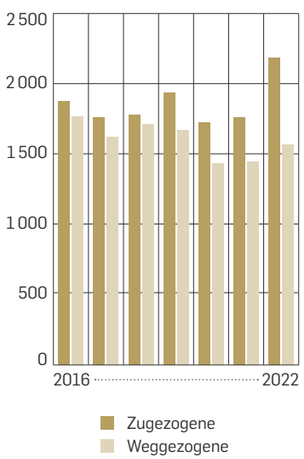
ESSEN FASSEN

Die Region um die Landeshauptstadt ist urban geprägt. Dennoch bieten viele Umland-Kommunen attraktive Wohnlagen mit Nähe zur Natur und hohem Freizeitwert



4 Korschenbroich

Die 34 000-Einwohner-Stadt westlich von Düsseldorf wächst weiter, *Zahl der Zugezogenen und Weggezogenen*



Quelle: IT.NRW; *Stand: Mai 2024*

2 Heiligenhaus

Im 28 000-Einwohner-Städtchen Heiligenhaus beginnt in diesem Frühjahr der Bau von 58 Reihenhäusern, die Ende 2026 fertig sein sollen. Die Entwickler der „Südringterrassen" haben zuletzt noch mal umgeplant: Alle Häuser erhalten nun gemäß dem Standard „Effizienzhaus 40" Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen und qualifizieren sich damit für eine Förderung durch die KfW-Bank. Diese Abschreibungsmöglichkeit mache das Projekt nicht nur für Selbstnutzer interessant, sondern auch für Kapitalanleger, sagt Stefan Crumbach vom Entwickler Bonava. Häuser mit knapp 180 Quadratmetern Wohnfläche kosten zwischen 550 000 und 590 000 Euro. Auf Grundstücken in der Nachbarschaft können frei stehende Häuser errichtet werden. Als Teil des Panoramaradwegs „Niederbergbahn" hat die Stadt im Kreis Mettmann vor allem für Freizeitsportler viel zu bieten. Sie können dort Rad fahren, inlineskaten und wandern mit Blick über das Bergische Land und die Rhein-Ruhr-Region. Die Großstädte Düsseldorf, Essen und Wuppertal sind nur 20 Kilometer entfernt.



top sehr gut gut mittel einfach



DIETER NUHR
Kabarettist

8 Ratingen

Herr Nuhr, obwohl Sie viel reisen, ist die Düsseldorfer Region immer Ihre Heimat geblieben. Was gefällt Ihnen hier?
Das Lebensbejahende. Wir nehmen die Welt ja als Krisengebiet wahr, weil uns die Medien in erster Linie mit Katastrophenmeldungen versorgen. Aber schon immer war irgendwo Krieg, in der Ferne fiel ein Kirchturm um, und nebenan in der Wohnung gab es seltsame Geräusche. Der Rheinländer nimmt sich heraus, die Welt wenigstens ab und zu nicht ausschließlich unter dem Gesichtspunkt ihres baldigen Untergangs zu betrachten. Das mag ich.
Was finden Sie an Ratingen charmant?
Ratingen ist im besten Sinne kleinstädtisch. Es gibt eine schöne alte Kirche, einen wunderbaren Markt, und man wird im Normalfall auch nach 22 Uhr auf der Straße nicht massakriert. Wenn man Metropolengefühle haben will, fährt man halt in die umliegenden Großstädte. Alles gut.
Fehlt Ihnen trotzdem manchmal was?
Vielleicht ein paar asiatische Garküchen auf der Straße. Wir haben auch keinen anständigen Wasserfall. Ein schöner Gletscher in der Nähe wäre schön. Auf Palmenstrand kann ich verzichten.

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago; Illustration: Julia Ossko

1 Essen

In direkter Nähe zur Ruhr und nicht weit vom Baldeneysee entsteht in der einstigen Kohlestadt Essen die „Grüne Insel". Im beliebten Stadtteil Kupferdreh sollen noch in diesem Sommer 15 Reihenhäuser mit großen Gärten bezugsfertig sein. Die Preise für 155 Quadratmeter Wohnfläche und 1 100 Quadratmeter Grundstück betragen zwischen 660 000 und 800 000 Euro. Die Ortsmitte mit dem Wochenmarkt ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.



top sehr gut gut mittel einfach



5 Krefeld

Kaum irgendwo im Umland der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt gehen die Preise für neue Einfamilienhäuser so deutlich nach oben wie in Krefeld. Im Jahresverlauf stiegen sie um mehr als acht Prozent. In naher Zukunft will die Großstadt ihr Zentrum herausputzen (im Foto: die Corneliusstraße). Ende Februar hat der Stadtrat ein Konzept zur Neugestaltung beschlossen, im Rahmen eines Landesprogramms wird zudem der Hauptbahnhof denkmalgerecht saniert. Von hier aus ist die Düsseldorfer Innenstadt sogar mit der U-Bahn zu erreichen.

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Essen	1 600 – 5 200 2 700	3 100 – 6 800 4 800	1 200 – 5 300 2 500	3 400 – 6 300 5 000	5,90 – 15,10 4,10	10,80 – 17,30 3,29	⌂⌂⌂
2 Heiligenhaus	2 000 – 4 700 2 900	3 100 – 5 800 4 300	1 100 – 3 500 2 200	2 700 – 4 400 3 600	6,50 – 12,90 4,53	k.A. k.A.	⌂⌂⌂⌂
3 Hilden	2 500 – 5 200 3 400	3 500 – 6 300 4 800	2 100 – 5 000 3 100	3 800 – 5 800 5 100	7,90 – 16,20 3,97	11,70 – 17,40 3,34	⌂⌂⌂
4 Korschenbroich	1 800 – 4 900 2 900	3 000 – 6 200 4 400	1 500 – 4 400 2 800	3 200 – 5 400 4 500	7,90 – 14,10 4,14	10,80 – 15,20 3,40	⌂⌂⌂
5 Krefeld	1 800 – 5 200 3 000	3 100 – 6 600 4 700	1 100 – 4 800 2 200	2 800 – 5 300 4 300	6,10 – 15,00 4,72	10,30 – 16,60 3,66	⌂⌂⌂⌂
6 Neuss	2 400 – 5 700 3 500	3 800 – 7 100 5 300	1 500 – 5 200 3 100	3 500 – 5 800 4 800	7,40 – 17,30 3,99	11,30 – 19,10 3,63	⌂⌂⌂
7 Oberhausen	1 200 – 3 800 2 100	2 700 – 4 900 3 600	800 – 3 500 1 800	2 700 – 4 500 3 900	5,40 – 12,80 5,07	9,20 – 14,50 3,55	⌂⌂⌂⌂⌂
8 Ratingen	2 700 – 6 000 3 800	3 700 – 7 100 5 200	1 600 – 4 700 3 000	3 400 – 6 300 5 000	7,60 – 17,20 4,20	12,40 – 19,30 4,20	⌂⌂⌂
9 Velbert	1 700 – 4 100 2 500	2 800 – 5 100 3 900	1 100 – 3 800 2 300	2 900 – 4 400 4 000	5,50 – 13,40 4,10	9,40 – 15,10 3,57	⌂⌂⌂⌂
10 Wuppertal	1 300 – 4 100 2 300	2 700 – 5 300 4 000	900 – 4 200 2 100	2 700 – 5 200 4 000	5,70 – 13,60 4,57	9,60 – 15,40 3,65	⌂⌂⌂⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg", ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment"

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

KÖLN

DOM PERIGNON

In Köln werden zurzeit vorwiegend kleinere Bauvorhaben umgesetzt. Für eine echte Entspannung müssten viel mehr Großprojekte angegangen werden – bis dahin bleibt es teuer

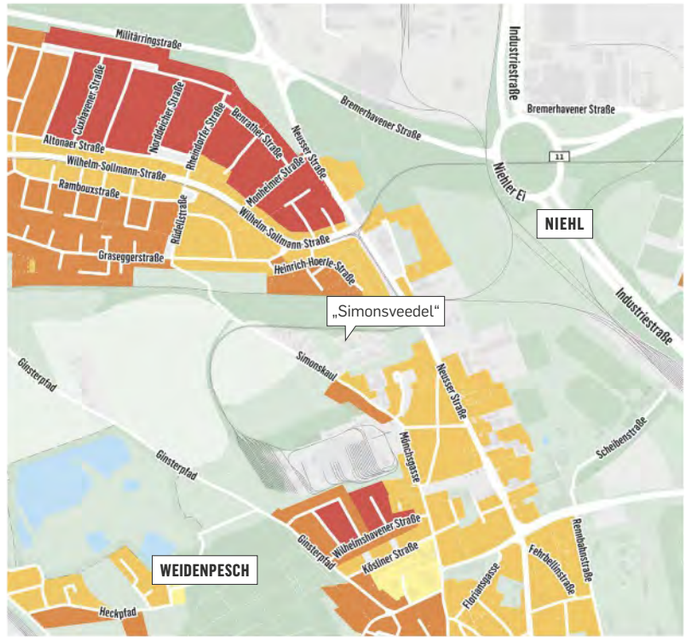
TEXT: MANUEL HECKEL

So langsam kommt Leben ins neue Veedel: An einem Frühlingssamstag in Weidenpesch biegt ein Umzugstransporter in die frisch asphaltierte Straße ein. Auf den Balkonen verraten Getränkekisten und Gartenstühle, dass sich die Bewohner auf den ersten Frühling in ihrem neuen Zuhause vorbereiten. In einem der einzugsbereiten Häuser hat Projektentwickler Bonava sein Verkaufsbüro eingerichtet.

Direkt daneben verputzen auch am Wochenende Bauarbeiter Fassaden, Kräne drehen sich. Ein großer Teil des Gebäudekomplexes im Norden Kölns ist noch nicht fertig. Insgesamt entstehen hier im „Simonsveedel“ bis zum Sommer 2026 fast 400 Wohnungen, aufgeteilt auf Eigentums-, Genossenschafts- und Mietwohnungen. Ein Park und eine Fitnessanlage kommen dazu. Unmittelbar angrenzend will eine Kölner Genossenschaft noch einmal knapp 70 Wohnungen errichten.

Das Baugebiet – errichtet auf einer Brachfläche, umgeben von älteren Bestandshäusern und einem Straßenbahndepot – hat das Preisniveau in Weidenpesch bereits kräftig nach oben getrieben: In den vergangenen fünf Jahren haben sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubauten um die Hälfte erhöht. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 55 Quadratmetern Wohnfläche („bezugsfähig ab sofort“) kostet beim Bauträger Bonava 355 000 Euro – macht 6 450 Euro pro Quadratmeter.

Aber wer will darüber lamentieren? Ein neues Quartier mit absehbaren Einzugsdaten ist aktuell eine Seltenheit in Köln. „Hier und da sieht man einzelne Bauvorhaben“, sagt Roland Kampmeyer vom gleichnamigen lokalen Maklerhaus, „aber es fehlt an größeren Quartiersentwicklungen, die den Wohnungsmarkt nachhaltig entlasten würden.“



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 108

Linke Seite: Köln zehrt von seiner Geschichte – und muss sich für neue Zuzügler fit machen

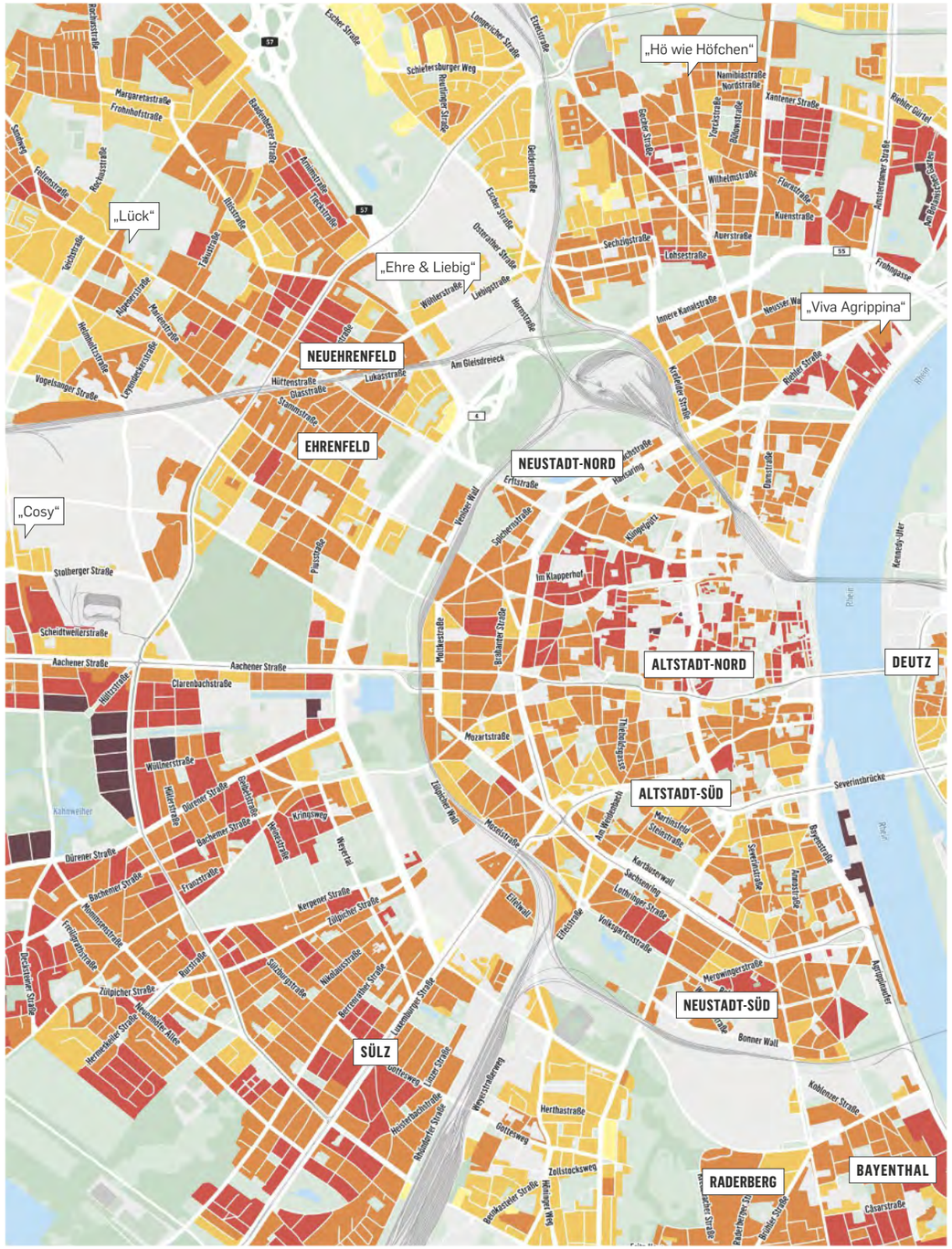
Unten: Im Weidenpescher „Simonsveedel“ entstehen bis Mitte 2026 fast 400 Wohnungen



NEUE BEWEGUNG IM MARKT

2024 zögerten viele Akteure auf dem Kölner Immobilienmarkt Entscheidungen hinaus, denn das Preisniveau justierte sich im Eiltempo neu. Bei Bestandsimmobilien ging es deutlich nach unten: Wohnungen verbilligten sich stadtweit im Schnitt um 4,7 Prozent auf 4 500 Euro pro Quadratmeter, bei Häusern ging es sogar um mehr als neun Prozent auf 4 300 Euro hinunter. Die Preise von Neubauwohnungen gaben 2024 um etwas mehr als ein Prozent nach – auf durchschnittlich 6 900 Euro pro Quadratmeter. Neu gebaute →

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Fotos: Adobe Stock, Bernd Schoeneck



Markiert sind ausgewählte größere Neubauprojekte.
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 108

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Foto: Dominik Asbach/Laif

Häuser verteuerten sich dagegen um gut sechs Prozent auf 5 900 Euro.

Zum Jahresbeginn meldeten Makler allerdings deutlich mehr Bewegung. „Kaufbereitschaft und Entschlusskraft sind wieder vorhanden“, sagt Jörg Rechermann, Geschäftsstelleninhaber bei von Poll in Köln-Lindenthal. Zum einen wögen einige Unsicherheitsfaktoren nicht mehr so schwer – die Energiepreise etwa oder die Sorge vor einem Abschwung. Zum anderen gebe es gerade bei Familien Nachholbedarf: „Eine Weile konnten sie abwarten, aber jetzt wird der Wohnraum dringend benötigt.“

Aktuell können Käufern aus einem relativ großen Angebot wählen und sich mehr Zeit zur Auswahl nehmen als noch 2021. „Wer das Kapital mitbringt, darf anspruchsvoll sein“, sagt Matthias Wirtz, Leiter Research bei der Immobilientochter der Kreissparkasse Köln (KSK). Wenn es um Bestandsimmobilien geht, ergeben sich quer durchs Stadtgebiet interessante Gelegenheiten – etwa in lange Zeit kaum beachteten Gebieten wie dem rechtsrheinischen Stadtbezirk Porz. „Der Generationenwechsel ist da voll im Gange“, sagt von-Poll-Vermittler Rechermann.

Anstehende Sanierungen können Kaufvorhaben jedoch zu einem schwer kalkulierbaren Projekt werden lassen. „Die Herausforderung sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus den 50er- bis 70er-Jahren“, sagt Makler Kampmeyer. „Sanierungen fressen nicht nur Geld, sondern auch Zeit.“ Die Stadtverwaltung Köln plant zwar, in naher Zukunft Bauanträge nur noch digital anzunehmen und zu bearbeiten. Experten bezweifeln jedoch, dass das die Verfahren spürbar beschleunigt.

Wer solche Unwägbarkeiten vermeiden will, schaut lieber nach Neubauprojekten. Wenig Angebot trifft hier auf viel Nachfrage. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln rechnete im Oktober vor, dass in der Domstadt in den vergangenen Jahren nur 37 Prozent des Wohnungsbedarfs durch neu errichtete



Geht die Party am Immobilienmarkt weiter? Salsatänzer auf einer Dachterrasse am Rheinufer

Immobilien gedeckt wurden – keine andere der sieben größten deutschen Städte kam auf eine schlechtere Quote.

Umgesetzt werden aktuell vor allem kleinere Vorhaben: In Nippes, entlang der belebten und beliebten Neusser Straße, etwa errichtet der Projektentwickler WvM gerade unter dem Namen „Hö wie Höfchen“ 37 Wohnungen auf einem ehemaligen Gewerbehof. Am südlichen Ende der Bonner Straße, die direkt in die urkölsche Südstadt führt, werden unter dem Namen „Fünf Eins Fünf“ bis Ende kommenden Jahres 24 Wohnungen und fünf Stadthäuser entstehen.

NICHT MEHR ALS BUNTE BILDER

Immerhin stehen ein paar größere Projekte vor der Fertigstellung: Im Projekt „Viva Agrippina“, in bester Lage zwischen Rhein und Zoo, ziehen nach und nach die ersten Bewohner ein. Und im Westen der Stadt steht an der Subbelrather Straße mittlerweile der Rohbau für die fast 150 Wohneinheiten, die WvM unter dem Namen „Lück“ vermarktet. An der Alsdorfer Straße, auf der Grenze zwischen Ehrenfeld und Braunsfeld, wurde im Dezember der Grundstein für „Cosy“ gelegt – der Projektentwickler Pandion baut hier 250 Wohnungen.

Im rechtsrheinischen Stadtteil Porz haben vor wenigen Wochen die Erschließungsarbeiten für die „Leidenhausener Gärten“ begonnen – hier sind 220 Wohneinheiten geplant, darunter 77 Häuser. In weiteren Ausbaustufen soll hier das „Schubertquartier“ wachsen, für das auch eine weiterführende Schule vorgesehen ist.

Andernorts ist dagegen nach bunten Bildern und vollmundigen Ankündigungen Ruhe eingekehrt. Das gilt etwa für das Projekt „Ehre & Liebig“ zwischen Ehrenfeld und Nippes oder das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Siemens-Gelände nahe der Venloer Straße. Marktbeobachter berichten, dass einige Entwickler sich bemühen, zu teuer kalkulierte Projekte abzustoßen. Gelingt das, könnte neu geplant und gerechnet werden: kleinere Grundflächen, mehr Zimmer statt offener Flure, bei Häusern ein Carport statt einer Garage.

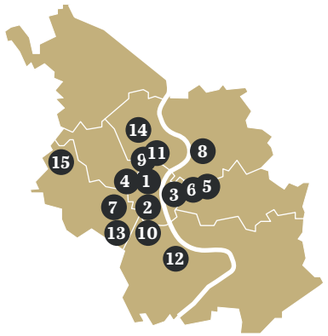
Aus Sicht von Käufern und Mietern bleibt der Kölner Immobilienmarkt jedoch auf kurze Sicht angespannt: Der Nachfrageüberhang am Markt sorgt für einen extrem geringen Leerstand und lässt die Mietpreise kontinuierlich steigen. →

Viele Suchende hoffen nun, dass hier oder da doch noch ein paar große Würfe im Stil des Weidenpescher „Simonsveedels“ gelingen. Das gilt für den Deutzer Hafen ebenso wie für das Max-Becker-Areal, das ein grünes Vorzeigequartier im Westen werden könnte. Für die Parkstadt Süd werden gerade Bebauungspläne aufgestellt. Die Pläne für Kreuzfeld, einen ganz neuen Stadtteil im Norden Kölns, sind erst im Anfangsstadium. „Wenn man all das zusammenzählt, kommen wir auf ein paar Zehntausend Wohneinheiten, für die grundsätzlich Flächen vorhanden sind“, sagt KSK-Experte Wirtz.

Bewegung in das Thema könnte die Kommunalwahl bringen, die für Mitte September geplant ist. Die langjährige Amtsinhaberin Henriette Reker tritt nicht mehr an – Kandidatinnen und Kandidaten von Grünen, CDU und SPD bringen sich in Stellung. Der Sozialdemokrat Torsten Burmester setzt voll aufs Thema Bauen: „Bezahlbarer Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen unserer Stadt.“ CDU-Kontrahent Markus Greitemann verantwortet derzeit in der Stadtverwaltung das Dezernat Planen und Bauen. Auch er will „weiter Tempo machen, damit neuer, bezahlbarer Wohnraum entsteht“. ◇

Capital-Urteil

Der Markt in Köln sortiert sich neu, doch die Erkenntnis bleibt: Das Wohnungsangebot ist viel zu klein.



KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1 Altstadt-Nord	2 400 – 5 600 3 800	k. A.	2 600 – 7 000 5 000	5 700 – 8 500 8 200	8,20 – 19,10 3,14	13,90 – 24,80 2,99	⌂
2 Altstadt-Süd	2 800 – 7 600 5 300	k. A.	3 200 – 8 500 7 500	5 100 – 8 600 7 800	9,40 – 26,30 2,92	13,00 – 26,00 3,09	⌂
3 Deutz	k. A.	k. A.	2 900 – 7 800 6 300	k. A.	8,80 – 23,00 3,02	12,80 – 24,50 k. A.	⌂
4 Ehrenfeld	2 600 – 6 800 4 500	k. A.	2 800 – 7 200 4 300	5 500 – 8 300 7 100	8,40 – 20,30 3,54	13,00 – 23,40 3,23	⌂⌂
5 Höhenberg	2 000 – 5 400 3 100	k. A.	2 100 – 4 100 2 800	5 300 – 5 900 5 600	6,90 – 15,00 4,05	14,40 – 15,60 3,39	⌂⌂⌂
6 Kalk	2 000 – 4 100 2 700	k. A.	2 100 – 3 400 2 500	k. A.	6,90 – 11,50 4,13	9,40 – 17,50 k. A.	⌂⌂⌂
7 Lindenthal	2 400 – 7 600 5 600	4 900 – 10 900 7 600	2 500 – 8 600 4 900	5 600 – 11 200 7 800	8,00 – 24,30 3,59	13,00 – 25,00 2,99	⌂
8 Mülheim	k. A.	4 900 – 7 900 6 700	2 400 – 4 000 2 900	k. A.	7,00 – 12,30 3,68	13,10 – 21,10 k. A.	⌂⌂
9 Neustadt-Nord	k. A.	k. A.	2 900 – 8 100 6 500	5 600 – 11 500 8 500	8,80 – 24,30 3,00	14,20 – 27,00 2,62	⌂
10 Neustadt-Süd	k. A.	k. A.	2 900 – 8 700 6 100	5 500 – 8 900 7 700	8,80 – 26,90 3,02	13,90 – 26,00 3,51	⌂
11 Nippes	2 700 – 4 900 3 500	4 600 – 7 100 6 400	2 500 – 5 000 3 500	5 700 – 8 200 7 500	7,40 – 15,80 3,55	9,20 – 21,70 2,71	⌂
12 Rodenkirchen	3 200 – 6 300 4 700	5 300 – 9 400 7 300	2 700 – 5 800 4 100	6 200 – 9 700 7 500	8,70 – 18,30 3,64	9,10 – 20,10 2,66	⌂
13 Sülz	k. A.	k. A.	2 600 – 8 600 5 100	6 600 – 8 800 7 700	8,30 – 24,30 3,56	14,60 – 24,70 3,08	⌂
14 Weidenpesch	3 000 – 5 800 4 600	k. A.	2 800 – 5 900 4 700	5 400 – 6 700 5 900	8,60 – 20,30 3,71	13,40 – 15,60 3,13	⌂⌂
15 Widdersdorf	4 200 – 7 600 5 900	4 900 – 8 700 6 900	3 800 – 8 600 5 100	5 800 – 6 000 6 200	11,60 – 24,30 3,59	k. A. k. A.	⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

ENGEL&VÖLKERS



Zur Immobilienbewertung

Einzigartig in ihrer Vielfalt:
Die Engel & Völkers Immobilienkompetenz

Vielfalt zeigt sich nicht nur in den Immobilien selbst oder in den individuellen Wünschen unserer Kund:innen – sie steckt auch in unserer Expertise.

Mit tiefgehender Marktkenntnis, maßgeschneiderter Beratung und globaler Reichweite sorgen wir dafür, dass jede Immobilie perfekt positioniert wird. Was uns einzigartig macht?
Ein Zusammenspiel aus Daten, Erfahrungen und Weitblick – für Ihre besten Entscheidungen.

Setzen Sie auf nachweisbare Expertise. Sprechen Sie mit uns – wir finden die richtigen Käufer:innen für Ihre Immobilie.

+49 (0)40 36 13 13 13 | hq-aquisition@engelvolkers.com | engelvoelkers.com
Engel & Völkers GmbH | Vancouverstraße 2a | 20457 Hamburg | Immobilienmakler

KÖLNER UMLAND

D'R ZOCH KÜTT

Jenseits der Stadtgrenzen wächst das Angebot – Kauf- und Mietpreise sinken. Viele Wohnorte im Umland bieten überdies gute Verkehrsverbindungen in die Kölner City

9 Pulheim

Frau Henkel, was hat Sie als gebürtige Kielerin nach Pulheim verschlagen?
Ich bin vor über 30 Jahren wegen des Sportvereins ins Rheinland gekommen. Leverkusen fand ich nicht sehr aufregend, außerdem wollten wir aufs Land – wegen der Kinder. Die konnten hier frei herumlaufen. Dazu kommen gute Schulen und viele Freizeitmöglichkeiten. Und die Anbindung ist super: In knapp 15 Minuten bin ich mit dem Zug am Dom.
Wie hat sich die Stadt über die Jahre verändert?
Es wird sehr viel gebaut. Die äußeren Stadtteile wachsen langsam mit der Kernstadt zusammen. Aber noch ist es ländlich hier. Pulheim verträgt das Wachstum.
Sie ziehen gerade nach Köln. Weshalb?
Das Haus ist uns zu groß, seit die Kinder ausgezogen sind. Außerdem möchten wir Veränderung. Wir wollen zu Fuß und mit dem Fahrrad unterwegs sein, neue Kneipen und Cafés entdecken. Preislich war es eine schwierige Entscheidung: Die Wohnung in Köln ist teurer als unser Haus.



HEIKE HENKEL
Ex-Hochspringerin und Olympiasiegerin



5 Frechen

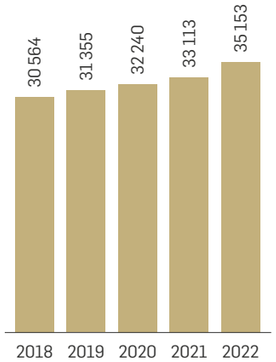
In den 50er-Jahren musste ein Teil des Frechener Ortsteils Habbelrath umgesiedelt werden, weil der Tagebau heranrückte. Jetzt wandelt Kraftwerksbetreiber RWE Power mit der Kommune eine acht Hektar große Fläche an der Ammerstraße um. 120 Grundstücke für Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser werden hier vorbereitet, eine neue Kita ist ebenfalls geplant. 2026 soll das Gebiet baureif erschlossen sein.



top sehr gut gut mittel einfach

8 Odenthal

Nirgendwo im Großraum Köln liegen die Einkünfte höher als in der 15 000-Einwohner-Kommune,
verfügbares Einkommen je Einwohner in Euro



Quelle: IT.NRW
Stand: November 2024

2

48

Stunden pro Jahr verloren Bonner 2024 im Stau, 14 Stunden weniger als Kölner

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago; Illustration: Julia Ossko

10 Sankt Augustin

Früher wuchsen hier Pflanzen in einer großen Gärtnerei heran, nun wächst ein neues Viertel: Im Ortsteil Menden errichtet Vivawest etwa 160 Mieteinheiten und knapp 40 Eigentumswohnungen. Die Tiefgarage wird mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Mit dem Auto ist man in gut 20 Minuten in der Bonner Innenstadt, nach Köln dauert es etwa eine Viertelstunde länger. Weitere 40 Wohnungen sind weiter nördlich an der Klöckner-Mannstaedt-Straße geplant.



top sehr gut gut mittel einfach



4 Erftstadt

Die 52 000-Einwohner-Stadt ist die flächenmäßig größte im Rhein-Erft-Kreis. In vielen der 14 Ortsteile wird geplant und gebaut: In die Nähe des Bahnhofs am Südrand des Ortsteils Liblar zieht die Hochschule des Bundes, die Technische Hochschule Köln soll mit einem Außenstandort folgen. Drum herum könnten Studentenapartments und weiterer Wohnraum nachziehen. Auch im Westen von Bliesheim wäre Platz für ein neues Wohnquartier. Ähnliche Planungen gibt es für ein 20 Hektar großes Areal am nordwestlichen Rand von Lechenich (Foto), dem zweitgrößten Ortsteil von Erftstadt.

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Bergisch Gladbach	2 400 – 6 300 3 700	3 600 – 7 200 5 000	1 900 – 5 300 3 000	3 700 – 7 600 5 200	7,80 – 17,40 4,28	11,80 – 18,30 3,29	⌂⌂⌂
2 Bonn	2 500 – 6 300 3 700	3 500 – 6 900 5 300	1 600 – 7 300 3 500	3 900 – 7 800 5 900	7,20 – 22,80 4,08	10,10 – 28,60 3,41	⌂⌂
3 Brühl	2 500 – 5 000 3 300	4 200 – 5 400 4 900	2 600 – 4 900 3 300	3 600–5 900 5 000	8,10 – 16,00 3,80	12,30 – 16,90 3,35	⌂⌂⌂
4 Erftstadt	2 200 – 4 700 3 100	2 900 – 5 000 4 000	1 800 – 4 600 2 700	3 800 – 5 600 4 600	7,90 – 15,50 4,49	8,80 – 16,00 3,47	⌂⌂⌂⌂
5 Frechen	2 500 – 5 700 3 500	2 900 – 7 200 5 000	2 700 – 5 800 3 700	4 000 – 7 000 5 500	8,60 – 18,70 3,75	9,20 – 17,60 3,20	⌂⌂
6 Hürth	2 500 – 5 900 3 600	3 400 – 8 100 5 100	2 600 – 6 000 3 700	3 800 – 8 000 6 000	8,10 – 19,40 3,73	11,20 – 19,20 3,18	⌂⌂
7 Königswinter	2 000 – 5 100 3 100	2 700 – 5 700 4 000	1 900 – 5 500 3 100	3 300 – 6 500 5 000	7,90 – 16,10 3,99	9,20 – 17,30 3,14	⌂⌂
8 Odenthal	2 200 – 5 200 3 200	3 400 – 6 700 5 000	2 100 – 4 800 2 900	k. A.	8,10 – 14,40 4,10	9,30 – 14,00 k. A.	⌂⌂⌂
9 Pulheim	3 100 – 5 200 3 800	3 800 – 6 600 5 000	2 500 – 5 300 3 400	4 200 – 7 000 5 600	8,50 – 18,00 4,01	11,10 – 18,80 3,20	⌂⌂
10 Sankt Augustin	2 400 – 5 100 3 300	3 500 – 5 700 4 600	1 500 – 5 400 2 800	4 300 – 6 500 5 400	7,80 – 15,20 4,29	11,10 – 15,90 3,07	⌂⌂⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg", ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment"

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

FRANKFURT

VIEL HILFT VIEL



Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Fotos: Getty Images, Imago

Große Flächen, einfache Lagen, hohe Stückzahl – mit diesem Rezept versucht Frankfurt, Angebot und Nachfrage am angespannten Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bringen

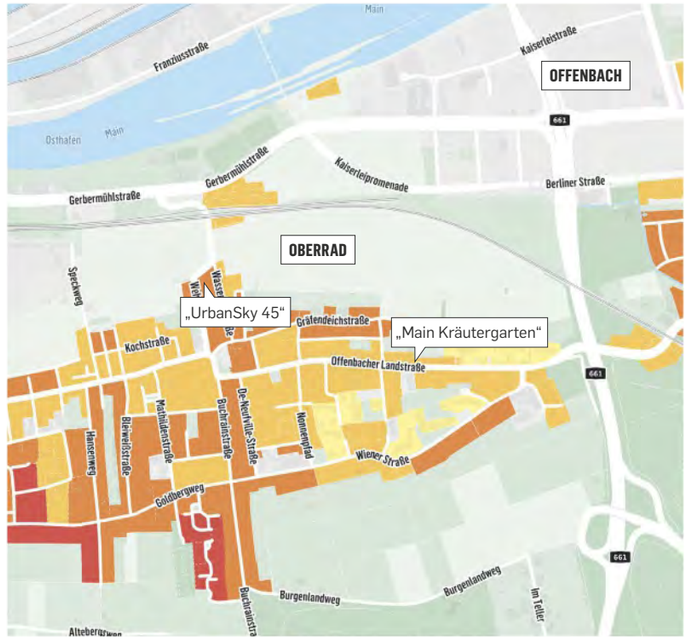
TEXT: BIRGIT HAAS

Der Frankfurter Stadtteil Oberrad besteht fast zur Hälfte aus Ackerland. In Sichtweite der Skyline werden hier die Kräuter für die berühmte Frankfurter Grüne Soße angebaut. Im Sommer duftet es herrlich nach Borretsch, Kerbel und Pimpinelle, aber jetzt im Frühjahr bedeckt erst zartes Grün die Erde. Ein ICE saust an der Feldgrenze entlang Richtung Hauptbahnhof. „So wollen die Leute leben“, sagt Wolf-Dieter Haas, Geschäftsführer der Frankfurter Filiale des Bauunternehmens Krieger + Schramm. „Grün und doch urban.“

Haas steht auf einer Anhöhe über den Kräuterfeldern vor einem dunkelgrünen Container. Drinnen präsentiert er Interessenten anhand schöner Bilder, wie das Gebäudeensemble aussehen soll, wenn es einmal fertig ist. „Wir wollen noch vor dem Sommer anfangen zu bauen“, sagt Haas. Sieben der insgesamt 36 Eigentumswohnungen sind bereits verkauft, drei weitere Unterschriften fehlen noch, dann geht es los.

Das Vorhaben mit dem Namen „Main Kräutergarten“ ist eines von ganz wenigen, die derzeit in Frankfurt in Angriff genommen werden. Anderswo werden lediglich Bauarbeiten zu Ende gebracht, die vor der Zeit steigender Kosten und Zinsen begonnen worden sind. Übers ganze Stadtgebiet verteilt finden sich im Moment kaum zwei Dutzend Projekte, bei denen in größerem Stil neue Wohnungen angeboten werden.

Neubau lohnt sich derzeit für Investoren in Frankfurt selten: Die Kosten für Rohstoffe und Personal



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 117

Linke Seite: Viel Platz für Wohnraum ist nicht auf knapp 250 Quadratkilometern Stadtfläche

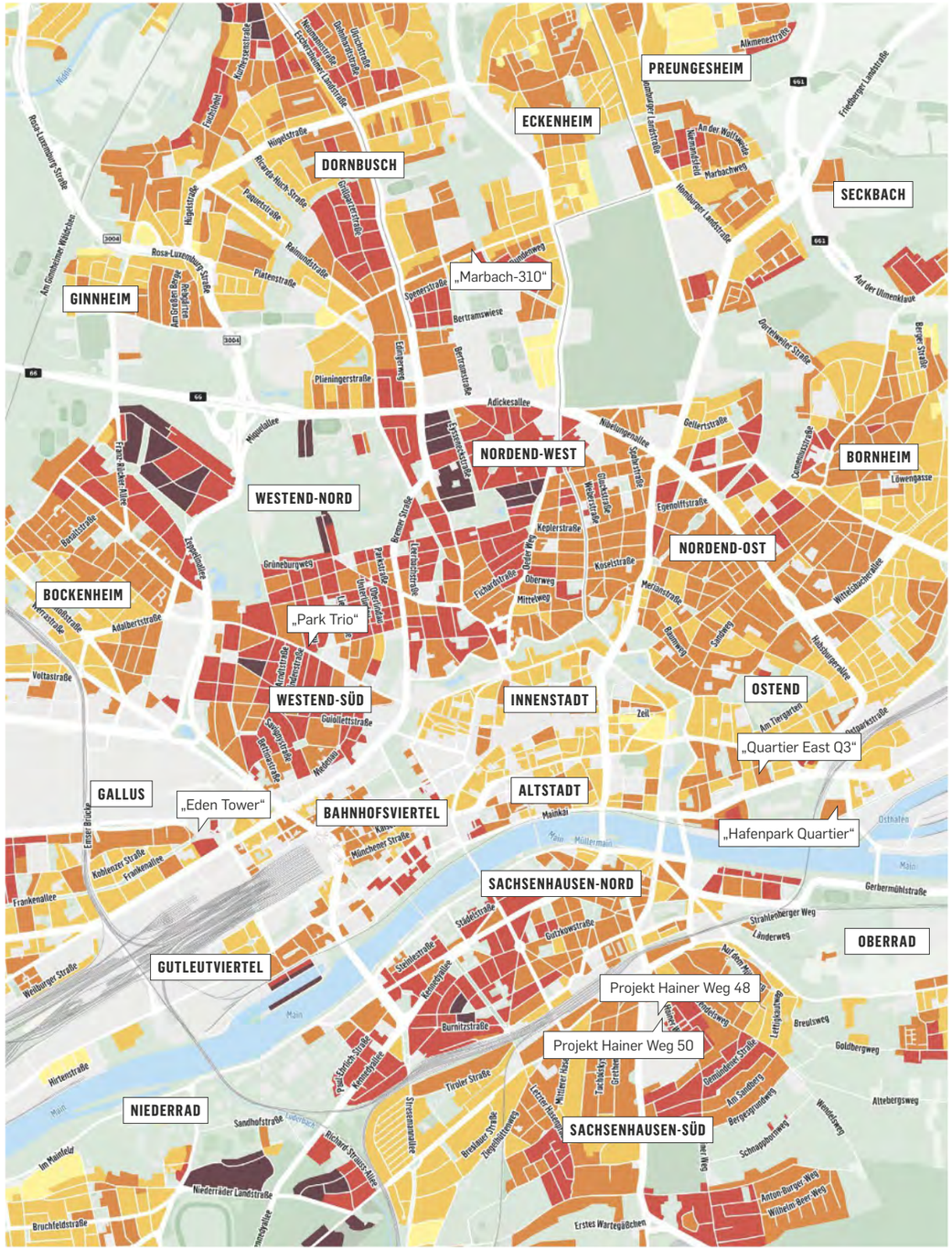
Unten: Felder mit blühendem Mohn und der Blick auf die EZB – Oberrad bietet beides



sind hoch. Hinzu kommen die teuren Darlehen. Zugleich finden sich kaum Käufer – was nicht am mangelnden Bedarf liegen dürfte, sondern am Preis. 2024 wurden lediglich 201 Wohnungen verkauft, meist in mittlerer Größe von 45 bis 79 Quadratmeter, wie ein Gutachten der Stadt ergeben hat. Vor wenigen Jahren lag die Zahl der verkauften Neubau-Apartments noch über 1 000. Es ist zu spüren: Die in der Stadt sonst so aktiven internationalen Kapitalanleger halten sich zurück.

„KOMPRIMIERTE“ PLANUNG

Der Bau des „Main Kräutergarten“ ist also mutig, und Krieger + Schramm will damit ein Zeichen der Zuversicht setzen: „Trotz aller Herausforderungen geht es vorwärts“, sagt Haas. Dass sich das inhabergeführte Unternehmen aus dem thüringischen Dingelstädt das Wagnis leisten kann, soll auch das im →



Markiert sind ausgewählte größere Neubauprojekte.
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 117

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Getty Images



Container aufgehängte Bonitätszertifikat „Crefozert“ belegen.

Geplant wurde das Projekt bereits 2022. Wäre die Kostenexplosion nicht dazwischengekommen, hätte die Firma die Wohnungen wohl auch schon längst verkauft. Zwischenzeitlich hat Krieger + Schramm die Planung mehrmals „komprimiert“ – was im Bauträgersprech bedeutet, dass die Wohnungen verkleinert und damit erschwinglicher wurden. Etwas mehr als 7 800 Euro kostet der Quadratmeter nun, los geht es bei 290 000 Euro für eine Zwei-Zimmer-Wohnung.

Für einen Stadtteil wie Oberrad ist das recht teuer. „Solche Preise hat man in der Anfangszeit des Immobilienbooms im Westend gezahlt“, sagt Daniel Ritter, Geschäftsführer bei von Poll Immobilien. Westend, das ist in Frankfurt beste Lage, innenstadtnah, aber doch ruhig – mit viel altem Baubestand. Vom Fluglärm ist dort wenig zu hören, im Gegensatz zu Oberrad, wo im Minutentakt die Jets über die Äcker dröhnen. „Oberrad gehört zu den relativ günstigen Stadtteilen“, sagt Ritter. Kim Binzel, Maklerin bei Best Place Immobilien, meint, dass sich das bald ändert: „Wir sprechen über einen gewachsenen Stadtteil mit alter Substanz und guter Verkehrsanbindung.“ Sie geht davon aus, dass hier bald einiges saniert werden wird. Und die Stadt erwägt, ganz in der Nähe, gegenüber dem Restaurant Gerbermühle, zwischen der B43 und der ICE-Strecke, Brachland zu Bauland umzuwidmen.

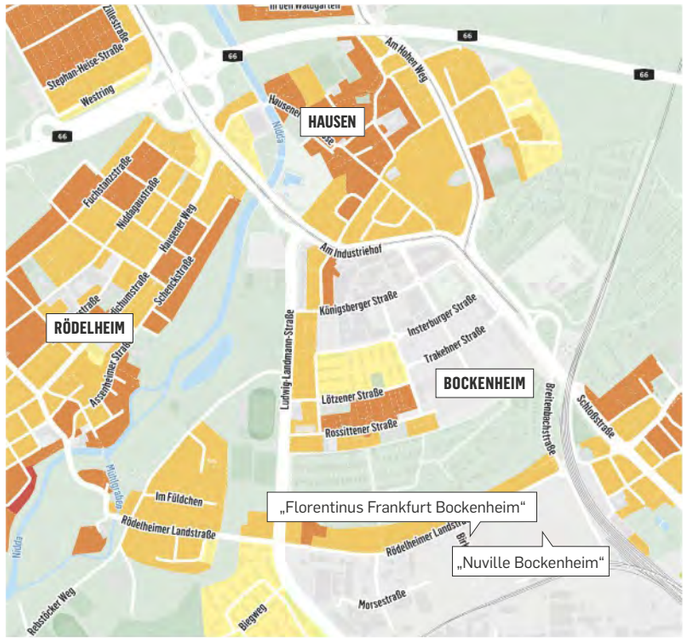
Neubau oder Bestand? Auf dem Römerberg ist der Unterschied gar nicht so leicht zu erkennen

„Frankfurt wird sich verändern“

KIM BINZEL
Best Place Immobilien

VERMIETEN STATT VERKAUFEN

Wer in Frankfurt Wohneigentum erwerben will, darf nicht wählerisch sein. Immer mehr Menschen ziehen hierher, im vergangenen Jahr sind 6 700 Menschen zugezogen, die meisten davon aus dem Ausland. Sie alle benötigen Wohnraum, und der →



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

ist rar. Vor allem innenstadtnahes Wohnen wird für viele unerschwinglich. Manch Investor, der seine Wohnungen nicht zum Wunschpreis loswird, entscheidet sich, vakante Objekte zu vermieten. Das lohnt sich angesichts rasant steigender Mieten derzeit eher, als Wohnungen unter Preis in den Markt zu drücken. Ein Beispiel ist die LBBW, die mehr als 200 Apartments im „Park Trio“ an der Bockenheimer Landstraße seit Kurzem zur Miete anbietet.

Für Wohnungssuchende wird die Lage immer vertrackter: Einen Neubau zu kaufen ist teuer, Bestandsobjekte sind zwar zuletzt günstiger geworden, Sanierungen sind aufgrund hoher Baukosten allerdings ebenfalls kostspielig. Da Monatsmieten nach einem Umzug jedoch oft höher sind als die monatliche Belastung durch ein Immobiliendarlehen, entscheiden sich immer mehr Interessenten, die 20 Prozent des Kaufpreises als Eigenkapital aufbringen können, am Ende doch zum Erwerb.

Urzeit trifft auf Moderne in der Nähe des Senckenberg-Museums in Bockenheim



Das spielt Maklern in die Tasche. Sie gehen davon aus, dass sich in diesem Jahr insgesamt wieder höhere Preise durchsetzen lassen. Das könnte dazu führen, dass auch wieder mehr Neubauprojekte in Angriff genommen werden – meist große Wohnblocks in einfacheren Lagen. „Frankfurt wird sich verändern“, sagt Maklerin Binzel.

LEBEN MIT 2 000 NACHBARN

Sie spielt an auf Projekte wie das Schönhofviertel im südlichen Bockenheim: Hier bebauen die Nassauische Heimstätte und Instone Real Estate die Fläche zwischen den S-Bahn-Gleisen nach Ginnheim und der B44. Viele Blöcke stehen schon, die letzten werden fertiggestellt. Derzeit sind die Projekte „Nuville“ mit knapp 300 und „Florentinus“ mit rund 130 Eigentumswohnungen im Verkauf. Im „Nuville“ werden sogar Wohnungen angeboten, bei denen der Quadratmeter weniger als 7 000 Euro kostet – was 300 Euro unter dem Frankfurter Durchschnitt liegt.

Bis zur Bockenheimer Szenestraße, der Leipziger Straße, sind es nur wenige Minuten, angrenzend können die Bewohner beim Spaziergang zwischen Schrebergärten frische Luft schnappen. Dafür leben sie in einem Viertel, das auf einer 12,5 Hektar großen grünen Wiese entstanden ist – gemeinsam mit mehr als 2 000 Nachbarn. Hier duften keine Kräuterfelder, sondern eher der Grill des Bewohners im Stockwerk tiefer. Dafür ist man mit der S-Bahn in fünf Minuten im Bankenviertel.

Als Vorbild für das Quartier dient das Europaviertel, das seit 2006 auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht. Bis zu 10 000 Menschen sollen hier einmal leben. Als die ersten Gebäude bezogen waren, wirkte das Viertel noch steril. Mittlerweile ist der Spielplatz auf der zentralen Fläche belebt, in den umliegenden Gebäuden haben sich Cafés niedergelassen, und die „FAZ“ hat ihre Redaktion hierher umgesiedelt.

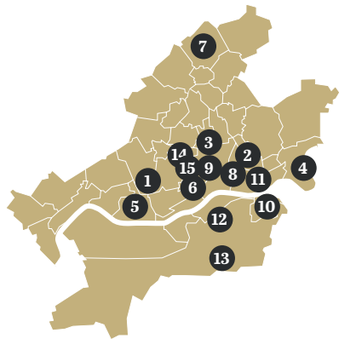
„Das Europaviertel ist ein echter Erfolg“, findet von-Poll-Chef Ritter. Weitere Vorhaben in ähnlicher Größenordnung sollen folgen, vor allem im Westen der Stadt. Die Stadt will große Brachflächen am Römerhof unweit des Europaviertels und am Gutleuthafen zwischen Main-Neckar- und Niederräder Brücke zur Blockbebauung freigeben. Ende Januar hat zudem die Regionalversammlung Südhessen Frankfurt erlaubt, zwischen Praunheim und Niederursel östlich der A5 den Stadtteil der Quartiere zu errichten.

Das ist nicht für jeden was, und Oberrad, das gewachsene Viertel in Flussnähe, erscheint da plötzlich sehr verlockend. Nicht nur der Grünen Soße wird hier gehuldigt, einmal im Jahr ermitteln die Oberräder beim Apfelwein-Festival, wer das beste Stöffche im Stadtteil keltert. In einem Objekt mit 36 Einheiten wie „Main Kräutergarten“ kennt man zudem noch alle Hausbewohner, und an die Gesundheit der Bewohner haben die Bauherren auch gedacht: Krieger + Schramm wirbt mit dem Einsatz schadstoffarmer Parkettkleber und Farben.

Man muss bloß bereit sein, frühere Westend-Preise zu zahlen. ◇

Capital-Urteil

Die Preisturbulenzen haben dem Markt zugesetzt. Entspannung könnten Großprojekte bringen.



KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

	VIERTEL	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
		Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1	Bockenheim	3 700 – 8 800 5 800	k. A.	5 700 – 10 100 7 600	7 300 – 16 400 7 500	11,90 – 30,90 2,66	12,50 – 28,30 3,25	☗
2	Bornheim	3 500 – 7 600 5 200	k. A.	4 700 – 8 900 6 600	6 700 – 14 600 9 900	11,70 – 28,90 3,16	14,00 – 27,50 3,39	☗
3	Dornbusch	4 400 – 7 100 5 600	k. A.	4 600 – 6 000 5 300	5 900 – 10 800 10 300	10,90 – 21,40 3,25	10,70 – 21,60 2,66	☗
4	Fechenheim	3 500 – 6 000 3 900	k. A.	3 600 – 6 100 4 300	4 800 – 9 900 7 800	9,80 – 19,50 3,52	11,40 – 20,00 2,45	☗☗
5	Griesheim	2 900 – 5 000 3 900	4 400 – 8 500 4 700	3 500 – 4 800 3 800	4 400 – 8 200 6 400	11,00 – 18,60 3,96	10,80 – 24,20 4,05	☗☗☗
6	Innenstadt	k. A.	k. A.	6 400 – 9 300 7 300	k. A.	12,40 – 24,80 2,78	13,40 – 37,70 k. A.	☗
7	Nieder-Eschbach	4 400 – 5 400 4 900	6 000 – 9 700 5 400	3 400 – 4 200 3 900	k. A.	10,00 – 18,00 3,91	9,80 – 18,90 k. A.	☗☗
8	Nordend-Ost	k. A.	k. A.	5 000 – 9 900 7 200	7 600 – 14 000 11 300	14,70 – 22,70 2,93	17,80 – 30,00 2,91	☗
9	Nordend-West	k. A.	k. A.	5 000 – 9 900 7 100	7 400 – 16 300 11 500	12,70 – 31,70 3,15	16,40 – 32,70 2,83	☗
10	Oberrad	4 600 – 6 200 5 400	6 500 – 11 000 6 200	4 500 – 5 900 5 200	5 800 – 10 600 7 700	11,30 – 21,60 3,51	12,70 – 24,00 3,80	☗☗
11	Ostend	3 900 – 7 800 5 300	6 000 – 12 400 6 900	7 100 – 8 500 7 900	7 100 – 14 800 10 000	13,20 – 29,70 2,67	16,00 – 27,80 2,59	☗
12	Sachsenhausen-Nord	4 900 – 6 700 5 900	6 700 – 12 000 7 000	4 500 – 6 300 5 500	6 200 – 11 300 9 600	12,50 – 26,60 3,77	13,70 – 28,30 2,98	☗
13	Sachsenhausen-Süd	k. A.	6 700 – 11 900 6 800	4 700 – 6 300 5 600	6 000 – 11 300 8 900	11,00 – 25,60 3,76	12,40 – 32,20 2,97	☗
14	Westend-Nord	4 300 – 8 700 6 400	k. A.	6 500 – 9 700 7 900	k. A.	13,40 – 30,10 2,81	16,50 – 32,50 k. A.	☗
15	Westend-Süd	5 200 – 8 400 6 800	7 800 – 14 500 8 100	5 200 – 10 200 7 400	8 700 – 16 700 12 200	15,80 – 28,60 3,17	12,00 – 36,70 3,02	☗

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ☗ = „Finger weg“, ☗☗☗☗☗ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Ddp

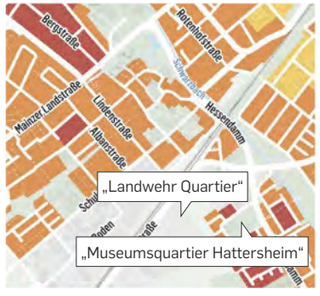
FRANKFURTER UMLAND

ELVIS LEBTE

… in Bad Nauheim. Der Ort ist heute wie viele andere im Rhein-Main-Gebiet für Immobilienkäufer interessant. Es gibt Angebote für die unterschiedlichsten Budgets und Bedürfnisse



6 Hattersheim



top sehr gut gut mittel einfach

Für Pendler ist die Kleinstadt westlich von Frankfurt ideal: Hattersheim liegt an der A66 zwischen Frankfurt, Mainz und Wiesbaden. Auf der anderen Mainseite befindet sich der Flughafen. Doch Hattersheim bietet auch Anlässe zum Verweilen, etwa auf dem historischen Marktplatz. In der Nähe entstehen derzeit im „Museums-“ und im „Landwehr Quartier“ Wohnblöcke und Reihenhäuser, die preislich Projekte in den großen Nachbarstädten ausstechen.

4 Gießen

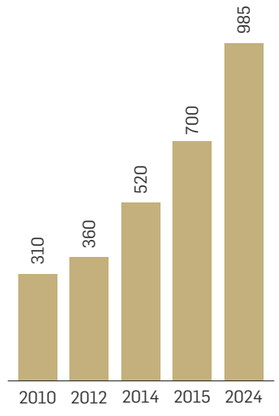
Herr Lechner, Sie haben für das neue „FlexQuartier“ einen Stromspeicher entwickelt. Wie funktioniert der?
Er verwandelt überschüssigen Strom aus dem Netz oder von den Photovoltaikanlagen der Wohngebäude in Wärme. Mit einer Gasturbine verstromen wir die Wärme mittelfristig wieder, was so einmalig ist. Eine zusätzliche Batterie soll künftig kurzfristig Strom speichern.
Wie profitieren die Bewohner?
Der Solarstrom deckt bis zu 30 Prozent des Eigenbedarfs. Den Strom aus der Turbine speisen wir ins Netz ein, die Restwärme ins Fernwärmenetz. Ich gehe davon aus, dass solch ein System in zehn bis 20 Jahren in jedem größeren Fernwärmesystem und in der Industrie zu finden sein wird.
Was ist der technologische Kniff?
Wir nutzen ein außergewöhnliches breites Temperaturspektrum: Der Hochtemperaturspeicher aus Keramik kann auf 1 200 Grad Celsius erhitzt werden. Wir holen bei 800 Grad Celsius Prozesswärme heraus – und speisen eine Temperatur von 70 Grad ins Fernwärmenetz ein.



STEFAN LECHNER
Professor für Energiewirtschaft und Energiesysteme an der TH Mittelhessen

9 Riedstadt

Die Kleinstadt südwestlich von Frankfurt hat den Hebesatz für die Grundsteuer (B) mehrmals erhöht – auf den höchsten in Hessen, *Satz in Prozent*



Quelle: Stadt Riedstadt; *Stand: März 2025*

3

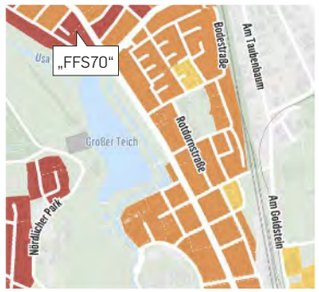
93

Prozent der in Eschborn Beschäftigten wohnten 2023 nicht in der Stadt – das ist Hessen-Rekord

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago; Illustration: Julia Ossko

1 Bad Nauheim

Anderthalb Jahre lebte Elvis Presley, King of Rock'n'Roll, während seiner Militärzeit in Bad Nauheim. Auf einer Party lernte er hier auch seine spätere Ehefrau Priscilla kennen. Das prägt die Kurstadt neben den Thermalquellen bis heute. Auf der dem Kurpark gegenüberliegenden Seite des Parksees entstehen im Neubauprojekt „FFS70“ 48 Einheiten, die im kommenden Jahr bezogen werden können. Eine Vier-Zimmer-Wohnung mit gut 100 Quadratmetern kostet ab 620 000 Euro.



top sehr gut gut mittel einfach



7 Königstein

Der Name ist Programm: Die künftigen Bewohner des Neubaus „Königsblick“ schauen mit etwas Glück direkt auf die zweitgrößte Festungsruine Deutschlands in Königstein (Foto). Sie ist Ende des 18 Jahrhunderts von den Franzosen zerstört worden, zuvor hatten die Grafen von Eppstein die Taunusburg gepflegt und bewohnt. Das exklusive Panorama hat natürlich seinen Preis: Ein Penthouse etwa kostet knapp 2,6 Mio. Euro. Für Königstein mit seinen 17 000 Einwohnern ist das kein abschreckender Betrag. Auf 10 000 Steuerzahler kommen hier 120 Einkommensmillionäre.

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Bad Nauheim	2 400 – 5 000 3 300	3 400 – 6 200 4 600	2 700 – 6 100 3 800	3 900 – 7 100 5 600	8,00 – 19,50 3,60	12,60 – 21,60 3,48	⌂⌂
2 Butzbach	1 500 – 3 700 2 300	2 700 – 4 600 3 500	1 900 – 4 500 2 700	2 900 – 5 300 4 200	7,40 – 14,80 4,27	10,60 – 16,20 3,71	⌂⌂⌂⌂
3 Eschborn	2 900 – 7 100 4 400	4 500 – 8 900 6 500	2 900 – 6 200 4 000	4 400 – 7 300 6 100	9,10 – 20,40 3,75	14,70 – 22,90 3,60	⌂⌂
4 Gießen	1 700 – 4 800 2 800	2 900 – 6 100 4 300	2 500 – 5 300 3 400	3 600 – 6 200 5 000	7,40 – 20,30 3,99	12,60 – 22,70 4,01	⌂⌂⌂
5 Hanau	2 600 – 4 900 3 400	3 600 – 5 800 4 600	2 000 – 5 200 3 100	3 400 – 6 200 5 000	7,70 – 18,50 4,22	12,30 – 20,50 3,79	⌂⌂
6 Hattersheim	3 000 – 5 400 3 800	3 900 – 6 400 5 000	2 300 – 5 900 3 400	3 900 – 7 000 5 800	9,30 – 20,20 4,45	13,70 – 22,20 3,55	⌂⌂
7 Königstein	3 600 – 8 900 5 500	5 500 – 10 900 7 900	3 400 – 6 600 4 400	5 200 – 7 600 6 800	9,80 – 21,00 3,60	14,90 – 23,00 3,26	⌂⌂
8 Offenbach	2 500 – 5 500 3 600	3 700 – 6 700 5 000	2 400 – 6 300 3 700	4 000 – 7 600 5 900	7,60 – 24,00 4,05	14,10 – 27,00 4,20	⌂⌂
9 Riedstadt	2 300 – 4 400 3 000	3 100 – 5 300 4 100	2 400 – 4 500 3 100	3 200 – 5 200 4 300	8,00 – 14,20 3,79	10,60 – 15,30 3,52	⌂⌂⌂
10 Wiesbaden	2 800 – 7 400 4 400	4 400 – 9 200 6 500	2 700 – 8 000 4 400	4 600 – 9 700 7 200	7,80 – 22,20 3,30	13,50 – 24,90 3,03	⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

STUTTGART

BAHN FREI!



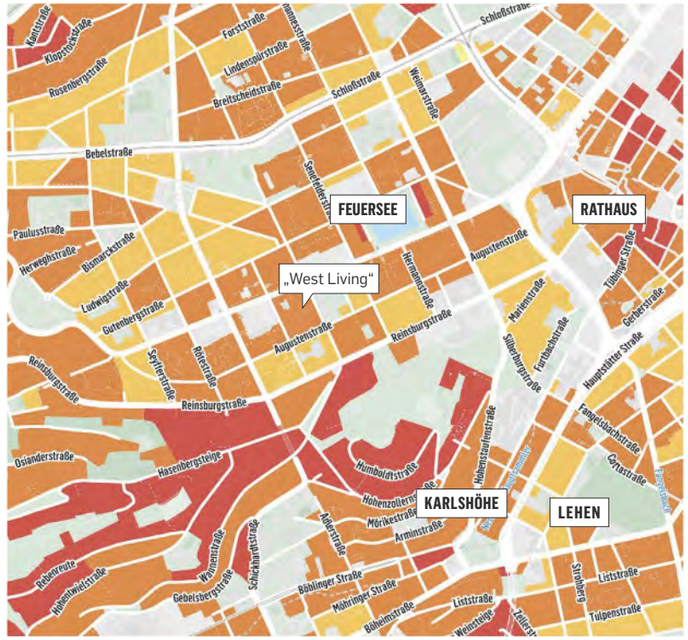
Stuttgart wartet – auf den neuen Hauptbahnhof und auf die vielen Wohnungen, die auf den frei werdenden Flächen entstehen sollten. Ob sie überhaupt kommen, ist leider unklar

TEXT: STEFAN SCHAAF

Im Winter waren die Landschaftsgärtner da und haben auf dem Baufeld C1 Bäume und Büsche gerodet. Auf dem früheren Eisenbahnareal am Nordbahnhof lässt sich langsam erahnen, welche Dimension das Projekt hat, das hier in den kommenden Jahren realisiert werden soll: Rund um die Eventlocation Wagenhallen wird der erste Schritt des Städtebauprojektes Rosensteinquartier umgesetzt – bundesweit besser bekannt als Stuttgart 21. Insgesamt 85 Hektar Fläche stehen für Bauprojekte zur Verfügung, sobald der Hauptbahnhof in den Untergrund verlegt wurde. Hier sollen einmal – je nach Zuschnitt – zwischen 4 700 und 5 700 Wohnungen entstehen.

Im Rathaus zeigen sie ein detailreiches Modell des durch und durch nachhaltigen und mit Parks durchsetzten Viertels, das mit Radschnellwegen an den Rest der Stadt angebunden sein soll. Bis diese Vision Realität wird, dauert es jedoch noch viele Jahre – denn es gibt einige Hindernisse: So leben auf dem Areal seltene Mauereidechsen. Sie müssen gezählt, gesammelt und in ein neues Habitat umgesiedelt werden.

Und dann ist da noch Paragraf 23 des Eisenbahngesetzes. Wenn der Tiefbahnhof Ende 2026 in Betrieb geht, soll der Damm, auf dem heute Züge aus Richtung Zuffenhausen den Hauptbahnhof ansteuern, dem Wohnungsbau weichen. Besagter Paragraf wurde unter der Berliner Ampelregierung jedoch so geändert, dass stillgelegte Bahntrassen gesichert werden können für eine spätere Reaktivierung. Was für den Klimaschutz sinnvoll ist, könnte das wichtigste Bauprojekt Stuttgarts weiter verzögern. Die Stadt pocht als Grundeigentümerin auf ihr Planungsrecht und hofft darauf, dass die neue Bundesregierung das Thema entschärft. Die Sache könnte aber vor dem Verfassungsgericht landen und damit das ohnehin bereits um Jahre verzögerte Projekt weiter aufhalten.



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 122

Linke Seite: Der Schlossplatz ist die größte Freifläche im Stuttgarter Zentrum

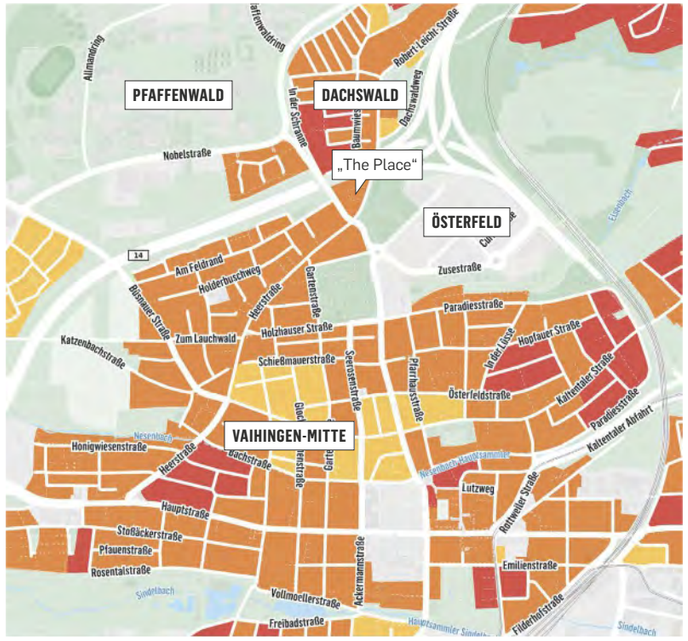
Unten: Auf dem heutigen Gleisvorfeld am Hauptbahnhof entsteht das „Rosensteinquartier“



ZWÖLF PROZENT MEHR MIETE

So oder so: Kurzfristig zeichnet sich auf dem strapazierten Immobilienmarkt der baden-württembergischen Landeshauptstadt keine Entspannung ab. Weil neben dem Prestigeprojekt Rosensteinquartier, das einen zentralen Beitrag zur Internationalen Bauausstellung 2027 darstellt, kaum Neubauprojekte in Planung sind, wird das Wohnen in Stuttgart teuer bleiben. →

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Fotos: Adobe Stock, dpa/Picture Alliance



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle unten

Hohe Preisanstiege haben derzeit vor allem Mieter zu verkraften. Daten des IIB Instituts zufolge zogen die Preise in manchen Vierteln auf Jahressicht um satte vier Prozent an, etwa im Europaviertel in der Nähe des Hauptbahnhofs. Spitzenreiter waren mit einem Plus von rund zwölf Prozent Relenberg (Halbhöhenlage) und Rotebühl (Weststadt), wo die durchschnittlichen Quadratmetermieten allerdings mit 16,60 Euro beziehungsweise 17,40 Euro noch immer leicht unter Stadtmittel liegen.

Die Preise für Wohneigentum hingegen sind in vielen Gegenden zuletzt gefallen. Im Bestand sind Wohnungen um drei Prozent billiger geworden und im Schnitt wieder knapp unter 5 000 Euro zu haben. Bei Neubauten beträgt das Minus sogar mehr als vier Prozent. „Selbst in Toplagen wachsen die Bäume nicht mehr in den Himmel“, sagt Kerstin Schmid, Geschäftsführerin des Maklerunternehmens E&G Immobilien. Die

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

BEZIRKE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1 Bad Cannstatt	2 600 – 7 700 4 400	k. A.	2 700 – 6 900 4 100	6 700 – 10 600 8 700	9,70 – 21,60 4,08	10,30 – 24,80 2,07	
2 Degerloch	3 000 – 6 700 5 000	k. A.	3 100 – 6 300 4 800	8 100 – 10 400 8 900	10,60 – 22,80 4,05	16,60 – 26,50 2,82	
3 Feuerbach	2 900 – 6 800 4 800	6 600 – 11 300 8 700	3 100 – 6 900 4 700	5 700 – 10 500 9 300	9,80 – 22,10 3,84	12,50 – 27,40 2,32	
4 Mitte	3 200 – 9 200 5 200	k. A.	3 400 – 8 900 5 500	k. A.	10,80 – 28,10 3,60	11,50 – 28,70 k. A.	
5 Nord	4 000 – 8 900 6 600	k. A.	3 700 – 6 800 5 600	6 800 – 18 400 12 200	10,60 – 22,00 3,53	11,60 – 33,90 1,88	
6 Ost	3 400 – 9 800 6 100	k. A.	4 000 – 6 000 4 900	5 500 – 10 500 8 200	11,60 – 19,30 k. A.	10,70 – 24,50 2,68	
7 Sillenbuch	3 500 – 10 200 5 800	6 800 – 8 400 7 100	3 000 – 7 900 4 700	k. A.	9,30 – 22,20 3,65	k. A. k. A.	
8 Süd	3 400 – 10 000 7 000	k. A.	3 200 – 8 500 5 100	5 600 – 10 900 9 000	10,70 – 25,50 3,87	14,10 – 24,50 2,42	
9 Vaihingen	3 400 – 9 800 5 600	5 300 – 11 400 7 100	3 300 – 8 700 5 100	6 600 – 10 000 8 000	9,70 – 23,20 3,52	11,50 – 27,80 2,61	
10 West	3 500 – 10 300 5 900	k. A.	3 400 – 8 800 5 200	k. A.	11,10 – 28,10 3,93	13,70 – 33,30 2,48	

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: = „Finger weg“, = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025



In Relenberg, einem Viertel in der Halbhöhenlage, sind die Mieten zuletzt besonders stark gestiegen

Nachfrage sei weiterhin verhalten – nicht zuletzt wegen der Unsicherheit darüber, wie es mit der Industrie in der Stadt weitergeht. Schmid erwartet jedoch eine Trendwende: „Der Markt hat sich selbst reguliert, und mein Gefühl ist: Jetzt geht es wieder nach oben.“

Wer auf den einschlägigen Portalen nach Neubauten sucht, findet derzeit vor allem kleinere Projekte, mit denen Baulücken geschlossen werden – wie das Projekt „West Living“ zwischen den S-Bahn-Stationen Feuersee und Schwabstraße, das kurz vor dem Abschluss steht. Das Gebäude mit 22 Wohnungen quetscht sich in eine der letzten verfügbaren Nischen im engen Stadtraum hinein, bietet aber teils sogar kleine Gärten. Sieben Wohnungen sind noch verfügbar: Eine Drei-Zimmer-Einheit mit 70 Quadratmetern ist für 880 000 Euro zu haben, die luxuriöse Dachgeschosswohnung mit knapp 200 Quadratmetern kostet 2,8 Mio. Euro.

AUF NUMMER SICHER

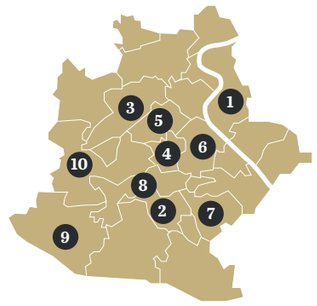
Hier in der urbanen Weststadt tickt der Markt noch nach den alten Regeln: Die Kaufpreise für Bestandswohnungen sind zuletzt um zwei Prozent gestiegen. Bei den wenigen Neubauten liegt das Plus sogar bei stolzen sechs Prozent. Es ist kein Zufall, dass neue Projekte vor allem dort entstehen, wo der Preistrend stabil nach oben weist, etwa in Hedelfingen oder Stammheim, wo Kaufen schon immer teuer war. „Die Baukosten sind schließlich nach wie vor hoch“, sagt Schmid.

Das gilt auch für Vaihingen auf der bei Familien beliebten Filderebene. Hier sind die Neubaupreise zwar zuletzt etwas gesunken, betragen aber immer noch stolze 6 600 bis 10 000 Euro pro Quadratmeter. Im Norden des Stadtteils, unweit der Universität, entsteht derzeit „The Place“ mit 13 Einheiten von 55 bis 190 Quadratmetern zu Preisen von 600 000 Euro bis 1,1 Mio. Euro. Auch hier füllen die Projektentwickler eine Lücke in der Bebauung.

Andernorts müssen Einfamilienhäuser aus der Wirtschaftswunderzeit großen Wohnanlagen weichen. Nicht überall verschwindet schließlich ein ganzer Bahnhof. ◇

Capital-Urteil

Stuttgarts Wohnungsmarkt leidet seit vielen Jahren an mangelndem Nachschub. Solange der Befreiungsschlag mit dem Rosensteinquartier nicht gelingt, müssen kleinere Projekte die Lücken füllen.



Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Westend61

PROFITIEREN SIE VON DER ERHÖHTEN AfA





WOHNRAUM SCHAFFEN UND STEUERLICH PROFITIEREN

NACHHALTIGES GEBÄUDE

Flächen- und kosteneffiziente Zwei- und Mehrfamilienhäuser von WEISS: Das ist frei geplante, individuelle Architektur, auf Wunsch QNG-förderfähig und gebaut zum Festpreis. Auch bei Ihrer selbst genutzten Immobilie profitieren Sie von der Vermietung von Wohneinheiten und mindern die Tilgungsrate für Ihr nachhaltiges Zuhause.

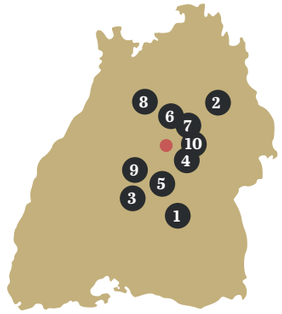
seit 1881
FERTIGHAUS WEISS
Planen & Bauen aus einer Hand

MEHR INFOS UNTER
WWW.FERTIGHAUS-WEISS.DE

STUTTGARTER UMLAND

IBA-MORGEN

Die Internationale Bauausstellung in zwei Jahren wirft in der Region ihre Schatten voraus. Neubauten, die in Stuttgart fehlen, lassen sich hier in größerer Zahl finden



6

Ludwigsburg



top sehr gut gut mittel einfach

Der Ludwigsburger Stadtteil Hoheneck wirbt für sich mit viel Grün in der Nähe des Neckarufers. Mitten in dieser erholsamen Gegend entsteht das Projekt „Gämsenberg" mit 45 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern, in sieben Einzelhäusern. Eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 66 Quadratmetern kostet ungefähr 450 000 Euro, für vier Zimmer und Gartenanteil sind etwa 620 000 Euro fällig. Einzug soll zum Ende des Jahres sein.

10

Weinstadt

Herr Furkert, in Weinstadt geht es schon recht schwäbisch zu, oder?
Ja. Die Region ist wirtschaftlich stark mit vielen Tüftlern und Maschinenbauern, zugleich aber auch ländlich mit viel Natur. Zum Feierabend und am Wochenende findet man hier wirklich Entspannung und Erholung. Und was in Weinstadt nicht angeboten wird, findet man in Waiblingen, Ludwigsburg oder eben in Stuttgart.
Dahin pendeln auch Sie der Arbeit wegen. Wie klappt das?
Weinstadt ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Ich selbst fahre lieber mit der S-Bahn zur Börse als mit dem Auto.
Wie lebt es sich hier mit Familie?
Gut! Meine Kinder sind in Weinstadt aufgewachsen, es gibt viele Sport- und Freizeitangebote.
Günstig wohnt man hier aber nicht.
Stimmt. Die Nähe zu Stuttgart merkt man deutlich an Kaufpreisen und Mieten.
Ist Ihr Wohnort eigentlich wirklich eine Weinstadt?
Natürlich, wie überall in den Tälern von Neckar und Rems wird hier Wein angebaut. Und es gibt viele Besenwirtschaften.

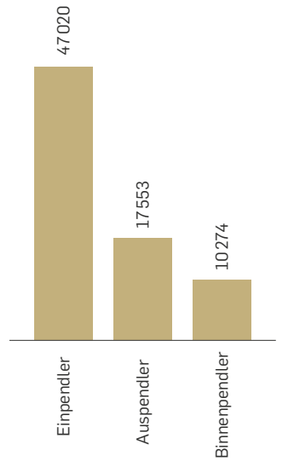


JENS FURKERT
Leiter Anleihehandel, Börse Stuttgart

9

Sindelfingen

Die 65 000-Einwohner-Stadt lockt tagsüber viele Arbeitskräfte an,
Zahl der Ein-, Aus- und Binnenpendler



Quelle: Pendleratlas;
Stand: 2023

3

13

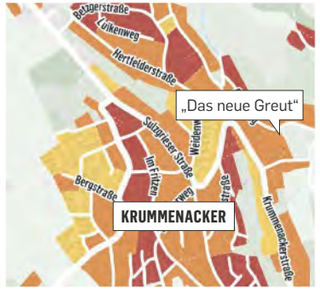
Prozent mehr Menschen als vor 25 Jahren wohnen heute in Böblingen

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago; Illustration: Julia Ossko

4

Esslingen

Der Stadtteil Krummenacker gilt als begehrtes Wohngebiet der Stadt Esslingen. Hier entsteht auch das Projekt „Das neue Greut" mit elf Reihenhäusern und 41 Eigentumswohnungen, ein Teil davon ist öffentlich gefördert. Wer mit zweieinhalb Zimmern klarkommt, zahlt im frei finanzierten Wohnungsbau rund 480 000 Euro. Ein Reihenendhaus mit sechseinhalb Zimmern kostet ab 1,2 Mio. Euro. Mit dem Regionalexpress ist man vom Bahnhof aus in elf Minuten in Stuttgart.



top sehr gut gut mittel einfach



2

Backnang

Die 38 000-Einwohner-Stadt mit ihrem historischen Kern kann zur Internationalen Bauausstellung der Stadtregion Stuttgart 2027 mit einem Vorzeigeprojekt glänzen, dem „Quartier Backnang West". Auf einem knapp 17 Hektar großen früheren Industrieareal am Fluss Murr entsteht eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. In zwei Jahren sollen die ersten Projekte umgesetzt sein. Für Investoren lohnt sich ein genauerer Blick: Die Mittelstadt bietet eine der höchsten Mietrenditen im Großraum Stuttgart. Bei Neubauten beträgt sie derzeit durchschnittlich 3,25 Prozent.

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Aichtal	2 500 – 6 300 3 800	4 000 – 7 400 5 400	2 600 – 4 900 3 300	4 200 – 6 300 5 400	9,10 – 19,30 4,40	11,30 – 16,40 3,12	⌂⌂⌂
2 Backnang	2 200 – 6 100 3 500	3 900 – 7 000 5 100	2 200 – 5 700 3 300	4 500 – 6 500 5 300	9,00 – 19,10 4,36	11,40 – 18,80 3,25	⌂⌂⌂
3 Böblingen	3 100 – 6 700 4 300	4 100 – 7 200 5 300	2 700 – 6 600 4 000	5 200 – 8 000 7 100	10,10 – 22,30 4,11	13,50 – 22,40 2,98	⌂⌂
4 Esslingen	2 500 – 7 300 4 100	3 800 – 8 300 6 000	2 200 – 7 400 3 800	4 100 – 9 300 6 200	8,80 – 22,50 4,06	12,60 – 22,60 3,32	⌂⌂
5 Leinfelden-Echterdingen	3 300 – 6 500 4 400	3 900 – 7 000 6 000	2 900 – 6 800 4 100	4 800 – 8 100 6 700	9,80 – 24,40 4,10	12,10 – 23,60 3,27	⌂⌂
6 Ludwigsburg	2 700 – 7 000 4 100	4 400 – 8 100 5 900	2 400 – 7 100 3 900	5 000 – 8 700 6 400	9,40 – 23,90 4,17	11,30 – 20,80 3,13	⌂⌂
7 Remseck	2 800 – 6 600 4 100	4 800 – 7 000 5 700	2 700 – 7 400 4 200	5 100 – 8 400 6 700	9,90 – 19,30 3,63	11,00 – 20,20 2,79	⌂⌂
8 Sachsenheim	2 100 – 6 200 3 500	4 300 – 7 800 5 800	2 300 – 5 700 3 400	5 100 – 7 600 6 200	9,30 – 20,90 4,48	10,60 – 18,90 4,20	⌂⌂⌂
9 Sindelfingen	2 800 – 7 300 4 300	4 500 – 7 600 5 800	2 100 – 6 700 3 600	5 400 – 8 100 6 700	9,40 – 24,40 4,58	13,40 – 22,20 3,16	⌂⌂
10 Weinstadt	2 600 – 6 600 3 900	3 300 – 7 300 5 600	2 900 – 6 100 3 900	5 300 – 7 400 6 400	9,10 – 18,70 3,69	10,10 – 19,60 2,94	⌂⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg", ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment"

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

MÜNCHEN

MONACOS FRATZE



Weil so viele Wohnungen fehlen, steigen die Mieten in München enorm. Die Kaufpreise ziehen ebenfalls wieder nach oben. Einwohner und Infrastruktur geraten allmählich an ihre Grenzen

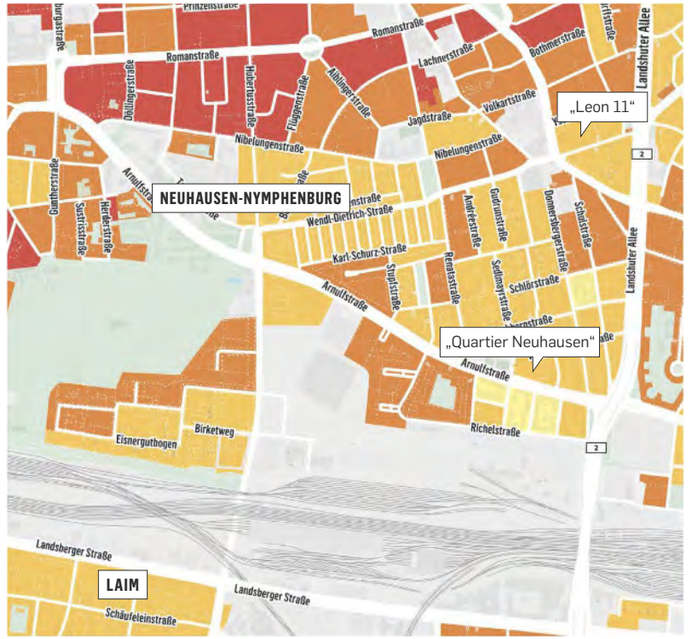
TEXT: NADINE OBERHUBER

Wenigstens haben die Sendlinger nicht ihren Humor verloren. Das beweisen die pinken Plastikflamingos, die vorübergehend in die vollgelaufene Baugrube eingezogen sind. Früher war hier ein Supermarktparkplatz, jetzt sieht es aus wie ein völlig überdimensioniertes Schwimmbecken. Hunderte Menschen sollten hier leben, im luxuriösen Neubaublock unweit der Theresienwiese im Herzen Münchens. Bisher gibt es aber nur das mehrstöckige Loch.

Der Bau steht still, das Grundwasser drückt hinein. Die Anwohner nennen es nun „Münchens größten Baggersee“, und der Nachbarschaftsverein lobte einen Ideenwettbewerb aus: Was könnte man mit dem betonierten Loch anfangen? Die Vorschläge reichten von „Eventarena für Piratenshows“ bis zum „therapeutischen Schwimmen mit Karpfen“.

Die Ideensammlung war natürlich Satire. Seit fünf Jahren geht hier nichts voran, obwohl die Stadt dringend zusätzlichen Wohnraum braucht: 12 000 neue Wohnungen müssten laut Analysen des Pestel-Instituts jährlich bis 2028 gebaut werden – also 1 000 jeden Monat. Nur um den derzeitigen Mangel zu beheben. So viel Neubau schaffte die Stadt nicht mal in den Boomjahren, da waren es rund 7 000 Wohnungen.

„Seit Jahren trägt die Stadt zwar große Baugenehmigungszahlen vor sich her“, sagt der Makler Thomas Aigner, Geschäftsführer von Aigner Immobilien, „aber vieles, was genehmigt wurde, wird überhaupt nicht gebaut.“ Das Sendlinger Loch ist das beste Beispiel dafür – der Bauträger M-Concept ist pleite. An eine Fertigstellung ist nicht zu denken. Auch andere Baustellen des Unternehmens stehen still, 200 Wohnungen zum Beispiel im „Paseo Carré“ in Pasing sollten 2022 fertig sein und sind es bis heute nicht.



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 131

Linke Seite: Der Friedensengel überblickt die Prinzregentenstraße im Bezirk Altstadt-Lehel

Unten: Isarnähe kostet am Münchner Wohnungsmarkt oftmals satte Aufschläge

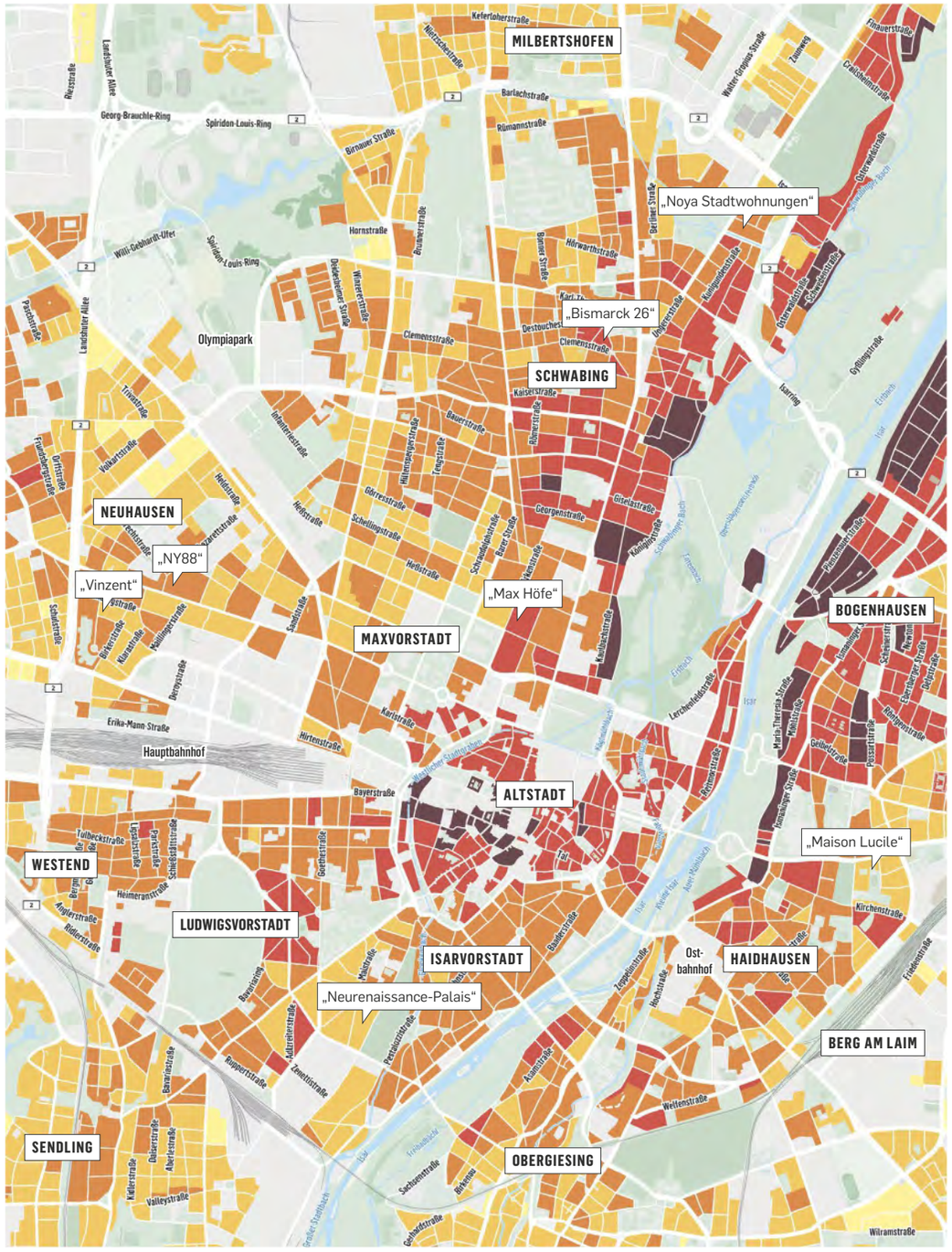


TECHFIRMEN TREIBEN PREISE

Während an der Isar der Neubau stockt, ziehen weiterhin neue, hoch bezahlte Fachkräfte und IT-Experten in die bayerische Metropole, weil Firmen wie BMW, Google, Amazon und Apple ihre Belegschaften aufstocken. Auch OpenAI will bald ein Büro eröffnen. „München zieht kapitalstarke Mitarbeiter von Techunternehmen an, die oft sechsstellige Jahresgehälter verdienen“, sagt Aigner, „das spürt man am Markt.“

Dramatisch reagierten bereits die Mieten, belegt der aktuelle Mietspiegel: Seit 2019 kletterten →

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Dpa/Picture Alliance



top sehr gut gut mittel einfach

Markiert sind ausgewählte größere Neubauprojekte.
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 131

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Ullstein Bild



Der traditionsreiche Elisabethmarkt in München-Schwabing wurde kürzlich neu gestaltet

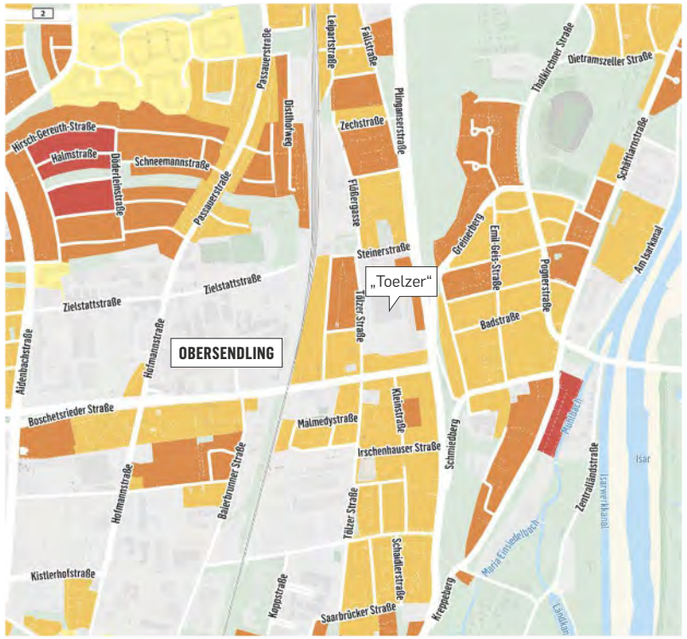
die Quadratmeterpreise bei den Bestandsmietverträgen um 31 Prozent. Das trifft Langzeiteinwohner hart, denn die Gehälter erlebten solche Steigerungen nicht. Sozialreferentin Dorothee Schiwy fordert „endlich eine echte Reform des Mietspiegels“ von der neuen Bundesregierung, „sodass alle Wohnungen in die Erhebung mit einfließen, auch öffentlich geförderte, und alle Bestandswohnungen“. Das würde zumindest den weiteren Mietanstieg bremsen, nicht nur in München, auch andernorts.

Bisher gehen nur Neuvertragsmieten in die Spiegel ein, genau wie Mieterhöhungen der jeweils letzten sechs Jahre. Mietspiegel liefern also keine Aussage über die Durchschnittswohnkosten, sondern nur über die Erhöhungen. Und sie bieten immer mehr Vermietern die Gelegenheit, ihre Bestandsmieten ebenfalls nach oben zu schrauben. Dabei übertrieben es einige Vermieter an der Isar wohl. In die Mietspiegel gingen offenbar Erhöhungen ein, die wegen der Mietpreisbremse gar nicht zulässig sind – nun aber die Wohnkosten für alle treiben. „Die Regulierung am Markt funktioniert nur eingeschränkt. Die Mietpreisbremse kann man ja umgehen, wenn man möbliert vermietet“, sagt Volker Stich vom Maklerunternehmen von Poll. Thomas Aigner drückt es drastischer aus: „Das wahre Problem ist der schwache Neubau – und der besteht ja schon viel länger.“

Inzwischen verlangen Münchner Eigentümer bei Neuverträgen selbst für ältere Wohnungen im Schnitt 21 Euro Miete pro Quadratmeter, so die Daten des IIB Instituts. Im Neubau sind es 25 Euro. Das sind 1 750 Euro kalt für eine 70-Quadratmeter-Wohnung, mit Nebenkosten rund 2 000 Euro. So mancher Besserverdiener überlegt da bei drohendem Umzug, ob er nicht Eigentum kaufen könnte. Zumal die Kreditzinsen wieder gefallen sind und die →

„Vieles, was genehmigt wurde, wird überhaupt nicht gebaut“

THOMAS AIGNER
Aigner Immobilien



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

Kaufpreise selbst in München nachgaben. Zuletzt stieg der Quadratmeterpreis jedoch wieder an, auf 8 700 Euro, 400 Euro mehr als im Vorjahr. Denn beliebte Viertel wie Maxvorstadt, Ludwigsvorstadt, Schwabing oder Bogenhausen verteuerten sich weiter. In Lagen innerhalb des Mittleren Rings müssen Käufer eher 10 000 Euro aufwärts berappen. Im Bestand wohlgemerkt, und auf den konzentrieren sich aktuell rund 80 Prozent der Käufer.

Neubauwohnungen für weniger als 10 000 Euro je Quadratmeter findet man nur in Außenbezirken wie Aubing oder Feldmoching. In Citylagen kosten sie bis zu 20 000 Euro. In den Projekten „Quartier Neuhausen“ und dem benachbarten „Leon 11“ gehen die Preise erst ab 1 Mio. Euro los, dafür bekommt man rund 73 Quadratmeter. Das können selbst Gutverdiener kaum finanzieren. Seit den jüngsten Bauträgerpleiten scheuen Käufer den Neubau noch mehr, so Aigner: „Bei denen, die auf den falschen Bauträger gesetzt haben, spielen sich jetzt Dramen ab.“ Rund 100 Käufer warten laut Medienberichten in Pasing auf die Wohnungsübernahme. Wer hohe Anzahlungen geleistet oder einen Kredit aufgenommen hat, gerät so völlig unverschuldet selbst in Finanznot.

Das Sternhaus III in der Siemenssiedlung, orientiert an benachbarten Hochhäusern aus den 50ern



BÜROS ZU WOHNRAUM?

„Derzeit kaufen die Leute lieber fertiggestellte Objekte“, sagt Aigner – wobei die 256 bezugsbereiten Einheiten im „Toelzer“ in Obersendling auch zwei Jahre nach Verkaufsstart nicht vollständig vergeben sind –, „oder sie kaufen Wohnungen, die erst nach Fertigstellung bezahlt werden müssen. Das macht das Bauen natürlich noch teurer.“ Der Träger kann nicht mehr vom Reißbrett verkaufen, um den Bau schrittweise zu finanzieren, er muss komplett in Vorleistung gehen, was er sich zusätzlich vergüten lässt.

Bezahlbares Bauen ist an der Isar zur Mission Impossible geworden. Studien der TU München errechneten zwar, dass sich in der dicht bebauten City durch Aufstockungen und das Schließen von Baulücken weitere 44 000 Wohnungen für 80 000 Menschen bauen ließen. Und genau hier würden die meisten Mieter und Käufer gern hinziehen, sagt Aigner: „Die urbanen Gebiete wie Schwabing oder Haidhausen funktionieren bis heute. Obwohl sie so dicht bebaut sind, wie es heute gar nicht mehr möglich wäre.“ Nachverdichten wäre also ideal. Doch dafür müssten Hunderte Immobilieneigentümer mitziehen.

Noch mehr Potenzial böten Gewerbeimmobilien: Laut einer Studie des Ifo-Instituts stehen in der Stadt rund 1,5 Millionen Quadratmeter Büros leer. Viele Firmen haben ihre Flächen verkleinert, weil die Mitarbeiter im Homeoffice arbeiten. Doch den verwaisten Büroraum umzurüsten wäre so aufwendig, dass es sich höchstens für „Serviced Apartments“ lohnen würde, für Kleinstwohnungen für Berufspendler mit Mietpreisen wie im Hotel. Normalen Wohnungssuchern hilft das nicht.

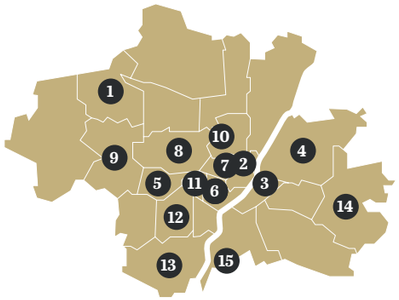
Trotzdem entstehen in Obersendling im „Sugar Valley“ weitere 5 000 Büros und nur 200 Wohnungen. Noch mehr Büros braucht in München niemand, aber sie werden gebaut – weil der Bebauungsplan von 2019 stammt. Da gab es noch keine Coronapandemie, die Angestellte massenhaft ins Homeoffice trieb.

Im Grunde müsste München viel größer denken – und noch mehr grüne Wiese an den Außenrändern bebauen, findet Aigner. Im Westen in Freiham beackern Bulldozer die größte Wohnbaustelle Europas. Doch sie liegt inzwischen sechs Jahre hinterm Zeitplan. Auf weitere Neubauquartiere müsste sich die Stadt mühsam mit den Umlandkommunen verständigen. „Man kann die Kommunen nicht zwingen, Bauland auszuweisen“, sagt Reiner Braun, Chef der Immobilienberatung Empirica, „man könnte sie höchstens mit Geld dazu animieren.“

Selbst dann bliebe es schwer, denn auch die Infrastruktur ist völlig überlastet. Öffentlicher Verkehr, Schulen, Kindergärten, all das müssten die Gemeinden dann ebenfalls ausbauen, sagt Makler Volker Stich: „Die Grenzen des Wachstums sind in München definitiv erreicht.“ ◇

Capital-Urteil

Die Erholung an der Isar war nur kurzfristig. Die Übernachfrage nach Wohnraum treibt Kaufpreise und Mieten in immer absurdere Sphären.



KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

BEZIRKE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1 Allach-Untermenzing	6 200 – 8 700 7 600	7 300 – 12 100 9 800	5 800 – 8 500 7 100	8 200 – 13 300 10 500	12,80 – 23,10 3,17	17,20 – 29,40 2,65	⌂
2 Altstadt-Lehel	7 600 – 13 200 8 100	8 800 – 13 100 10 000	9 900 – 15 600 12 800	5 300 – 28 500 21 000	15,40 – 38,70 2,26	16,00 – 42,00 1,67	⌂
3 Au-Haidhausen	8 600 – 11 200 9 800	8 000 – 12 200 9 400	8 800 – 12 300 10 000	11 600 – 25 500 16 800	14,80 – 33,20 2,74	17,20 – 37,60 2,06	⌂
4 Bogenhausen	9 900 – 13 900 10 200	8 100 – 17 300 11 100	8 900 – 14 300 9 600	8 800 – 23 400 14 700	18,40 – 32,20 2,59	10,60 – 35,40 2,07	⌂
5 Laim	7 200 – 9 700 8 800	9 100 – 14 000 10 900	6 400 – 8 500 7 600	10 700 – 13 700 12 400	13,10 – 21,40 3,04	14,80 – 28,70 2,49	⌂
6 Ludwigsvorstadt-Isarvorst.	8 900 – 12 200 10 900	k. A.	9 000 – 13 300 10 500	11 300 – 27 000 18 900	16,20 – 38,30 2,65	17,30 – 38,50 1,81	⌂
7 Maxvorstadt	k. A.	8 700 – 9 000 8 800	9 300 – 13 600 11 100	6 100 – 23 500 19 500	15,70 – 39,00 2,64	16,70 – 43,90 1,88	⌂
8 Neuhausen-Nymphenburg	k. A.	10 400 – 17 900 14 900	8 400 – 10 900 9 400	9 800 – 20 200 16 200	14,80 – 28,60 2,79	13,50 – 38,80 2,10	⌂
9 Pasing-Obermenzing	k. A.	8 300 – 13 600 10 400	5 600 – 9 400 7 900	7 900 – 15 600 11 800	12,80 – 24,30 3,02	17,10 – 30,90 2,56	⌂
10 Schwabing-West	5 100 – 9 900 7 600	k. A.	9 000 – 11 900 10 200	9 300 – 22 300 15 900	16,60 – 32,50 2,65	19,90 – 38,50 2,30	⌂
11 Schwanthalerhöhe	k. A.	k. A.	8 400 – 13 200 9 400	14 200 – 17 700 14 500	15,70 – 32,30 2,76	18,90 – 27,30 2,18	⌂
12 Sendling-Westpark	7 700 – 11 000 9 400	8 500 – 13 300 11 100	6 400 – 9 800 7 600	9 300 – 15 000 12 700	14,20 – 23,50 3,13	16,40 – 30,30 2,35	⌂
13 Thalkirchen-Obersendling [1]	k. A.	8 800 – 14 500 11 100	5 800 – 8 600 7 500	9 200 – 15 200 12 200	13,70 – 23,90 3,27	14,60 – 31,60 2,55	⌂
14 Trudering-Riem	6 400 – 9 600 8 300	k. A.	6 700 – 8 800 7 700	8 100 – 13 100 10 400	13,30 – 23,60 2,92	17,00 – 31,10 2,73	⌂
15 Untergiesing-Harlaching	7 900 – 11 400 9 700	9 600 – 17 700 13 200	6 800 – 9 500 8 300	10 800 – 17 100 14 000	13,60 – 24,20 2,92	19,20 – 34,60 2,38	⌂

1) Forstenried-Fürstenried-Solln; Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Foto: All Mauritius Images

MÜNCHNER UMLAND

KIRCHHEIM ROYAL

Außerhalb Münchens kommt man noch relativ günstig zu Wohneigentum, vor allem im Bestand. Neubauhäuser und -wohnungen sind allerdings auch hier vielerorts rar

8 Oberschleißheim

Das Barockschloss mit seinem Garten und die Ruderregattastrecke sind die bekannten Stars von Oberschleißheim. Hier flanieren viele Münchner gern, sobald die Frühlingssonne scheint und sie der Enge der Stadt entfliehen wollen. Zumal man in nur 24 Minuten mit der S-Bahn vom Marienplatz direkt dorthin fährt. Die kleine Gemeinde am nördlichen Autobahnring hat rund 12 800 Einwohner und noch vergleichsweise niedrige Wohnungspreise: Im Bestand kostet der Quadratmeter 5 800 Euro, im Neubau sind es im Schnitt 8 700 Euro. Die Quadratmetermieten hingegen – egal ob Alt- oder Neubau – sind mit mehr als 17 Euro recht hoch. Knapp 200 neue Wohnungen werden derzeit in der Gemeinde gebaut. Im Projekt „Am Schäferanger“ kosten Zwei-Zimmer-Wohnungen um 400 000 Euro, Drei-Zimmer-Einheiten sind ab 540 000 Euro zu haben. Auch das angrenzende Unterschleißheim, das noch ein Stückchen weiter im Norden liegt, aber ebenfalls an der S-Bahn zum Flughafen, war bei Käufern besonders gefragt. Hier wechselten zuletzt rund 400 Häuser und Wohnungen aus dem Bestand die Besitzer.

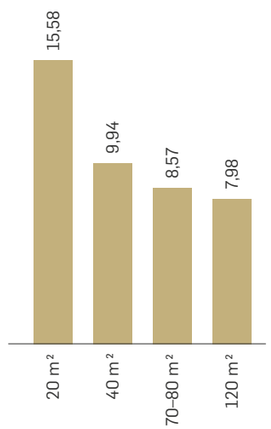


top sehr gut gut mittel einfach



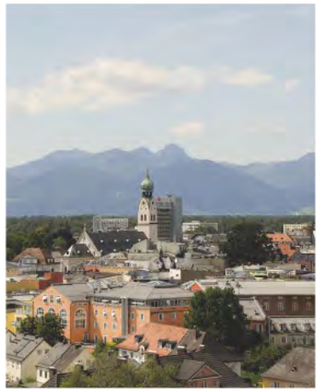
1 Augsburg

In der 300 000-Einwohner-Stadt wohnen Familien, relativ gesehen, günstiger als Singles, *durchschnittliche Quadratmeterpreise nach Wohnungsgrößen in Euro*



Quelle: Mietspiegel der Stadt Augsburg
Stand: Dezember 2023

10 Rosenheim

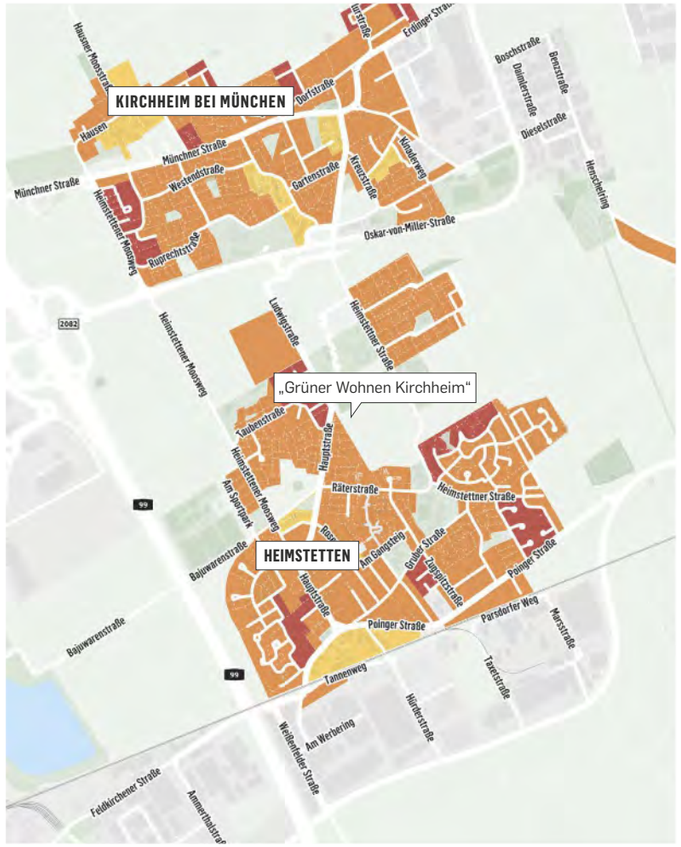


So nah an den Bergen und trotzdem schön städtisch: Rosenheim ist stolz auf seine südländische Lebensart, zugleich ist es sehr bayerisch. Die Bewohner pflegen ihren Dialekt, man liebt die Zwiebeltürmchen und das heimische Bier – hat aber auch eine exzellente Kaffeerösterei. Seit 2022 ist Rosenheim um gut 1 000 Einwohner gewachsen auf rund 65 000. Viel Neubau gibt es aber nicht, rund 150 neue Einheiten sind in der Vermarktung zu Preisen um 7 000 Euro pro Quadratmeter. Zwei größere Projekte werden bis 2027 fertig. In bezugsbereiten Objekten kosten Wohnungen mit knapp 80 Quadratmetern rund 530 000 Euro. Für ein neues Reihenhaus sollte man ab 915 000 Euro kalkulieren. Im Bestand wurden zuletzt 580 Immobilien verkauft, hier liegen die Quadratmeterpreise für Häuser und Wohnungen noch knapp unter 5 000 Euro. Das Mietniveau ist mit 13 Euro pro Quadratmeter günstig verglichen mit dem im 50 Kilometer entfernten München.

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago; Illustration: Julia Ossko

6 Kirchheim

Rund um das Kirchheimer Rathaus hat im vergangenen Jahr die Landesgartenschau stattgefunden. Dadurch ist die Ortsmitte am Heimstettener See noch ein bisschen grüner geworden. Eine Attraktion ist der Badestrand, von den Einwohnern liebevoll „Fidschi“ genannt. Für nur 14 000 Bewohner hat Kirchheim einen beachtlich lebendigen Immobilienmarkt: Rund 240 Häuser und Wohnungen wurden hier selbst im vergangenen Jahr verkauft, als der Markt anderswo noch gar nicht wieder richtig angezogen hatte. Hierher, wenige Kilometer östlich der Münchner Stadtgrenze, sollten vor allem Käufer schauen, die ein Eigenheim in Citynähe suchen. Kirchheim versteht sich als Familiengemeinde. Derzeit werden 29 neue Reihen- und Doppelhäuser gebaut, die 2026 fertiggestellt sein sollen. Die Preise dafür liegen bei 1,13 Mio. Euro aufwärts. Beim Projekt „Grüner Wohnen Kirchheim“ ist der zweite Bauabschnitt gestartet, in dem bis Mitte kommenden Jahres 67 Eigentumswohnungen entstehen sollen. Die Lage unweit des Ortskerns hat jedoch ihren Preis: Mindestens 9 000 Euro kosten die neuen Wohnungen pro Quadratmeter – was in Kirchheim die Obergrenze markiert, der Gemeindeschnitt liegt bei 8 300 Euro. Die Quadratmeterpreise im Bestand sind dagegen recht übersichtlich: 6 200 Euro werden bei Eigentumswohnungen aufgerufen, 5 700 Euro bei älteren Häusern. Die Mieten liegen im Schnitt bei 15,80 Euro pro Quadratmeter im Bestand und 19,80 Euro im Neubau.



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 134



ELISABETH WACKER
Soziologin und emeritierte Professorin der TU München

2 Dachau

Frau Wacker, Sie haben den Wohnungsleerstand in Dachau untersucht. Ist der denn besonders hoch?
Der Leerstand liegt bei fünf Prozent, das klingt nicht viel. Aber es geht um enorme Quadratmeterzahlen. Wir wollten wissen, wo man Hebel umlegen und Wohnraum doch noch nutzen kann.
Was ist Ihr Ergebnis?
Das Problem ist strukturell: Seit den 60er-Jahren wurden viele Einfamilienhäuser in Ringen um die alten Gehöfte herumgebaut. Nun ziehen die Kinder aus, die Älteren sterben, also wohnen oft nur noch Verwitwete in viel zu großen Häusern. Auch Einliegerwohnungen werden häufig nicht vermietet, sondern stehen leer.
Könnte man das ändern?
Oft gibt es Probleme in Erbengemeinschaften oder weil Ältere umbauen müssten, aber keine Kredite bekommen. Die Gemeinden könnten eine Vermittlerrolle einnehmen, befristete Mietverträge vergeben oder Banken Garantien geben. Gäbe es solche Positivbeispiele, könnten sie Hausbesitzer durchaus ermutigen.

7

116

Einkommensmillionäre leben in Landshut – einer je 628 Einwohner

5 Ingolstadt

Die fünftgrößte Stadt Bayerns wird immer beliebter: Rund 3 500 in München Beschäftigte pendeln von der Donau an die Isar. Der Hintergrund: Häuser und Wohnungen bekommt man in Ingolstadt noch reichlich. Zuletzt wurden hier rund 500 Neubauwohnungen zum Kauf angeboten. Zudem sind die Quadratmeterpreise bloß halb so hoch wie in der Landeshauptstadt: Im Schnitt kosten Häuser und Wohnungen im Bestand deutlich weniger als 4 500 Euro. Bei Neubauten liegen die Mittelwerte bei 5 700 Euro pro Quadratmeter für Häuser und 6 400 Euro für Wohnungen.





top sehr gut gut mittel einfach

3 Eching

Im Landkreis Freising wird derzeit nicht besonders viel geplant, geschweige denn gebaut. Eine Ausnahme: das „My Choice“ in Eching, wo im Laufe des Jahres der Bau von 112 Wohnungen starten soll. Die Einheiten mit zwei bis fünf Zimmern sollen im Frühjahr 2027 einzugsbereit sein und werden ab 7 800 Euro pro Quadratmeter angeboten. Zuletzt lagen die Neubaupreise in der 15 000-Einwohner-Gemeinde im Schnitt bei 7 800 Euro pro Quadratmeter.

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1 Augsburg	2 500 – 6 200 3 900	3 600 – 7 600 5 800	2 900 – 6 500 4 100	5 500 – 9 300 6 000	6,80 – 27,20 3,69	10,00 – 20,30 3,21	⌂⌂⌂
2 Dachau	5 100 – 8 700 6 300	6 000 – 10 400 8 200	4 100 – 9 000 5 700	7 600 – 10 800 9 000	8,50 – 31,50 3,23	13,50 – 21,90 2,63	⌂
3 Eching	3 600 – 8 200 5 500	5 500 – 9 600 7 300	4 500 – 9 600 5 700	6 100 – 9 700 7 800	11,10 – 22,90 3,30	17,30 – 25,40 3,20	⌂
4 Germering	5 100 – 10 100 6 700	6 100 – 11 900 8 000	4 000 – 8 700 5 500	6 200 – 10 800 9 500	12,50 – 25,80 3,59	16,50 – 25,00 2,61	⌂
5 Ingolstadt	2 700 – 7 700 4 300	3 800 – 7 700 5 700	2 200 – 8 200 4 100	4 700 – 7 400 6 400	7,70 – 24,00 3,67	10,80 – 20,70 2,77	⌂⌂
6 Kirchheim	4 400 – 8 200 5 700	7 100 – 10 000 8 600	5 000 – 8 500 6 200	4 800 – 9 000 8 300	12,40 – 23,70 3,06	17,10 – 21,50 2,86	⌂
7 Landshut	2 700 – 9 000 4 800	4 700 – 8 000 6 300	3 100 – 7 700 4 500	4 700 – 7 900 6 800	8,50 – 19,00 3,12	9,40 – 18,60 2,35	⌂⌂
8 Oberschleißheim	5 100 – 9 200 6 500	6 700 – 11 000 8 300	4 800 – 8 000 5 800	7 700 – 10 000 8 700	13,10 – 27,80 3,62	14,30 – 20,40 4,20	⌂
9 Olching	4 500 – 7 600 5 600	6 200 – 10 400 8 200	4 300 – 8 700 5 700	7 300 – 9 600 8 800	11,70 – 23,80 3,22	12,50 – 22,20 2,40	⌂
10 Rosenheim	3 300 – 8 000 4 900	5 600 – 9 600 7 200	3 100 – 8 300 4 800	5 600 – 9 500 7 300	8,80 – 22,90 3,25	13,40 – 20,40 2,71	⌂⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

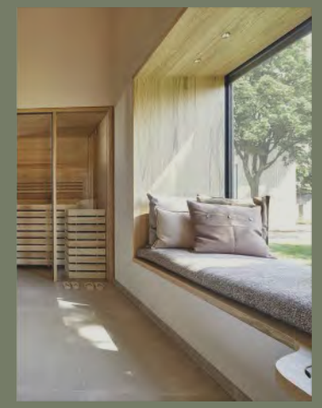
Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl; Foto: All Mauritius Images

BAUFRITZ.COM

Endlich Freiraum. Sie haben es sich verdient.





Zeit für ein Haus nach eigenen Maßstäben.

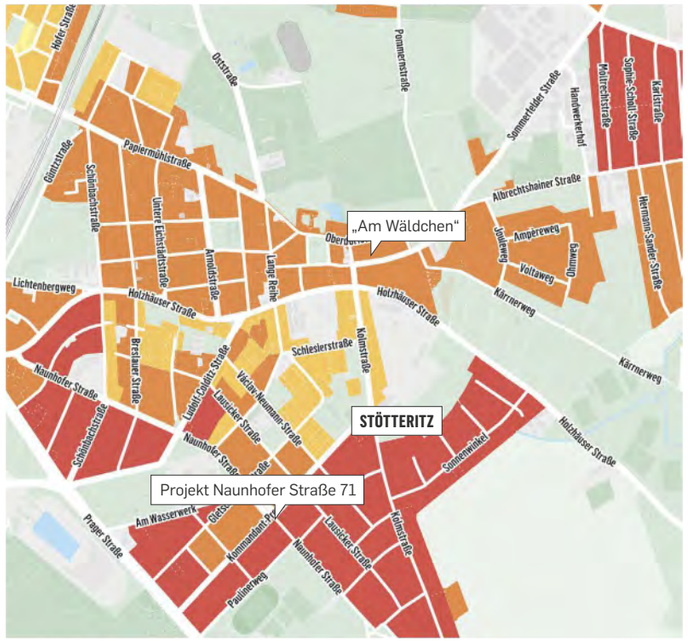
Vieles erlebt, vieles gesehen – so entwickelt sich persönlicher Stil, der Anspruch wächst. „Freiraum“ ist ein schwellenloser Bungalow, das Zuhause für selbstbestimmtes Leben, bewusste Reduktion, mit allem schönen Luxus: Schreinermöbeln, Sauna und modernster Technik. Das darf jetzt für Sie drin sein. Mit Vorfreude auf alles, was kommt.

BAUFRITZ®
WIR BAUEN GESUNDHEIT

HOMESTORY

LEIPZIG

ZIEMLICH BULLISH



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

Wie im Fußball spielt Leipzig auf dem Immobilienmarkt ganz oben mit. Die Mieten liegen bald auf Westniveau, nur die Kaufpreise hinken hinterher. Für Anleger ist das lukrativ

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

Welche Qualitäten Stötteritz bietet, wissen die Leipziger lange. Der ans Völkerschlachtdenkmal angrenzende Stadtteil ist zwar nicht so prominent wie das Waldstraßenviertel oder Gohlis-Süd, bietet aber viele Parks, die Nähe zum Zentrum und ein veritables Villenviertel an der Kommandant-Prendel-Allee. Sogar Neubauten entstehen hier, in der Naunhofer Straße (acht Wohnungen) und in der Oberdorfstraße (24 Einheiten im Projekt „Am Wäldchen“)

Ansonsten ist in Leipzig der Neubau eingebrochen. Vor allem große Mietwohnungsprojekte, wie sie die Stadt noch vor wenigen Jahren geprägt haben, fehlen. Das hat Folgen. „Die Mieten steigen“, stellt Timo Pinder fest, Geschäftsführer von Pisa Immobilienmanagement. „Das kann gar nicht anders sein, weil das Wohnungsangebot kaum wächst und die Einwohnerzahl Leipzigs zunimmt.“

Tatsächlich leben heute etwa 80 000 Menschen mehr in der Stadt als vor zehn Jahren. Begehrt sind sowohl familiengerechte Wohnungen als auch kleine Apartments – mehr als jeder zweite Haushalt besteht aus nur einer Person. „In Leipzig lässt sich fast jede Wohnung vermieten“, stellt deshalb Lars Priebe fest, Verkaufschef bei Willuhn Immobilien.

Den Aufwärtstrend bei den Mieten bestätigen die Zahlen des IIB Instituts. Im Bestand haben die Mieten demnach im letzten Jahr um fast fünf Prozent und im Neubau sogar um knapp zehn Prozent zugelegt. In Ausnahmefällen zahlen Mieter mittlerweile um die 20 Euro pro Quadratmeter – ein Wert, der noch vor wenigen Jahren illusorisch war. Die in Leipzig geltende Mietpreisbremse verlangsamt den Anstieg nicht; ohnehin wird sie, wie hinter vorgehaltener Hand geflüstert wird, von vielen Vermietern geflissentlich ignoriert.

Für Kapitalanleger ergibt sich daraus eine spannende Situation. Denn bei den Kaufpreisen hinkt Leipzig noch hinter westdeutschen Großstädten her, zumal die Preise laut IIB Institut teilweise gesunken sind. Gemäß dem „Rendite-Risiko-Ranking 2025“ des Beratungsunternehmens Lübke Kelber ist Leipzig unter 111 untersuchten Städten sogar der bundesweit attraktivste Standort für Wohninvestitionen.

Das liegt nicht nur an den Preisen und Mieten. „Leipzig hat eine hohe Dynamik und punktet mit Lebensqualität und wachsender Wirtschaft“, sagt Priebe. Auf ein weiteres Nachgeben der Preise sollten Kaufinteressenten nach seinen Worten aber nicht hoffen: „Seit Herbst 2024 steigen die Preise leicht, und die Nachfrage wird größer.“ Die Interessenten hätten sich an das geänderte Zinsniveau gewöhnt, und für Eigennutzer gebe es im Land attraktive Förderprogramme, erklärt er.

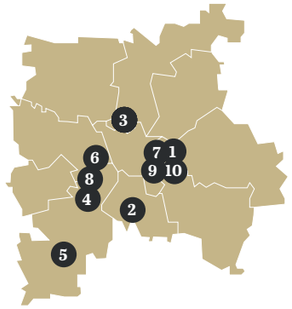
Nicht mehr so entscheidend wie noch vor zwei Jahren sind der energetische Zustand und die Wärmeversorgung einer Immobilie. Zwar sei ein Fernwärmeanschluss „ein absolutes Verkaufsplus“, sagt Priebe. Mit Blick auf mögliche Sanierungsmaßnahmen weist Jannick Hannemann, Wohnungsexperte bei Paulick Thierfelder Immobilien, aber darauf hin, dass ein Großteil der Leipziger Gründerzeitgebäude unter Denkmalschutz steht, eine Fassadendämmung sei damit eh schwierig.

Eine weitere Veränderung gegenüber früher: Die Frage, in welchem Viertel sich eine Immobilie befindet, hat an Bedeutung verloren. „Fast in jedem Stadtteil lohnt sich eine Investition, sofern die Wohnung gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist und nicht an einer Hauptstraße liegt“, sagt Frank Thierfelder, Geschäftsführer bei Paulick Thierfelder Immobilien. Auch im Umland seien alle Standorte gefragt, die über einen S-Bahn-Anschluss verfügen.

Zwei Dinge sollten Anleger jedoch beachten, wenn sie mit ihrer Investition glücklich werden wollen: Bei Altbauten sei ein gepflegter Zustand wichtig, sagt Makler Pinder – schließlich sind viele Gebäude zum letzten Mal in den 1990er-Jahren gründlich saniert worden. Und angesichts der Mieten sei für die Vermietung ein Faktor ausschlaggebend, wie Pinder betont: „optimierte Wohnungsgrundrisse, die viel Nutzwert auf wenig Fläche bieten“.

Capital-Urteil

Für Anleger ist Leipzig ein attraktiver Standort. Bestandswohnungen versprechen eine ansehnliche Rendite, sollten aber vor dem Kauf kritisch auf Sanierungsbedarf und einen guten Grundriss geprüft werden.



KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

	VIERTEL	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
		Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1	Anger-Crottendorf	k. A.	k. A.	1 800 – 3 900 2 400	4 300 – 5 300 4 500	6,10 – 16,60 4,35	10,40 – 13,20 3,48	
2	Connewitz	2 200 – 5 500 3 000	k. A.	2 000 – 4 400 2 700	4 200 – 5 900 5 000	6,80 – 18,50 4,31	10,10 – 15,20 3,00	
3	Gohlis-Süd	2 200 – 5 500 3 000	3 900 – 6 100 5 000	2 200 – 4 900 3 100	4 600 – 8 200 6 000	6,60 – 17,90 3,64	9,50 – 15,90 k. A.	
4	Kleinzschocher	1 800 – 4 500 2 400	3 600 – 5 500 4 000	1 800 – 4 000 2 500	4 300 – 5 900 5 100	6,10 – 16,60 4,18	9,00 – 14,20 2,81	
5	Knautkleeberg-Knauthain	2 100 – 5 200 2 800	k. A.	2 100 – 4 600 2 900	k. A.	5,60 – 15,20 3,31	k. A. k. A.	
6	Lindenau	1 800 – 4 500 2 400	k. A.	2 200 – 4 900 3 000	4 500 – 7 000 5 900	6,50 – 17,50 3,68	9,00 – 17,00 2,59	
7	Neustadt-Neuschönefeld	k. A.	3 300 – 5 300 5 300	2 300 – 5 000 3 100	4 700 – 5 700 4 900	6,00 – 16,40 3,33	9,30 – 15,40 2,89	
8	Plagwitz	k. A.	k. A.	2 600 – 5 700 3 600	4 400 – 6 100 5 600	6,60 – 17,90 3,13	9,20 – 14,00 2,57	
9	Reudnitz-Thonberg	k. A.	k. A.	2 100 – 4 600 2 900	3 800 – 5 300 5 000	6,40 – 17,30 3,77	11,30 – 15,40 3,07	
10	Stötteritz	2 100 – 5 300 2 900	k. A.	2 100 – 4 600 2 900	k. A.	6,20 – 16,70 3,64	10,10 – 14,90 k. A.	

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: = „Finger weg“, = „sehr attraktives Investment“

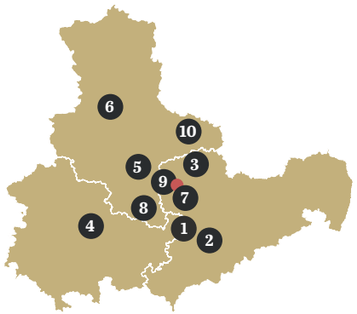
Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl

LEIPZIGER UMLAND

SACHSENRING

Der wirtschaftliche Einfluss der Messestadt strahlt weit ins Umland aus. Gute Verkehrsanbindungen machen auch Städte und Gemeinden in Thüringen und Sachsen-Anhalt zu Quasi-Vororten



9 Schkeuditz

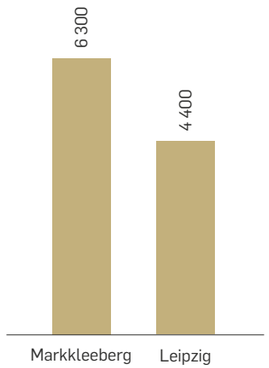
Für Makler Lars Priebe ist Schkeuditz einer der attraktivsten Standorte in der Region. „Hier verbinden sich die Vorteile einer Kleinstadt mit der Nähe zu Leipzig“, sagt der Verkaufschef von Willuhn Immobilien. Auf diese Vorzüge setzen auch Bauträger: Wohnungen im Neubauprojekt „Die grüne Neun“ kosten ab 4 300 Euro pro Quadratmeter, beim „Wohnen im Lehrwerk“ kommen Käufer ab etwa 3 500 Euro pro Quadratmeter zum Zug.



top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

7 Markkleeberg

Im Villenvorort von Leipzig sind neue Eigenheime deutlich teurer als in der Messestadt, Durchschnittspreis *in Euro pro Quadratmeter*



Quelle: IIB Institut;
Stand: Januar 2025

5

11 600

Wohnungen standen 2024 in Halle leer, 2 400 weniger als fünf Jahre zuvor



SVEN LEHMANN
PR-Vorstand im Tourismus- und Gewerbeverein Eilenburg

3 Eilenburg

Herr Lehmann, Eilenburg hat in der Rollenstraße einen Co-Working-Space eröffnet. Braucht eine Kleinstadt mit 16 200 Einwohnern einen solchen Arbeitsort?
Ja. Co-Working ist eine Philosophie, um die sich besonders gern Kreative und junge Unternehmen versammeln. Um dieser Community einen Ort zu geben, braucht es auch hier einen Co-Working-Space.
Profitiert die Stadt insgesamt davon?
Ganz bestimmt. Eilenburg liegt in der Nähe von Leipzig, kann aber mit günstigeren Wohnungspreisen und Mieten punkten. Um zukunftsfähig zu bleiben, sind jedoch Entwicklungsimpulse nötig. Ein Beispiel dafür ist das Förderprogramm „T!Raum – TransferRäume für die Zukunft von Regionen“ der Universität Leipzig.
Sie nennen Eilenburg Weltkleinstadt. Warum eigentlich?
Im Schatten eines Leuchtturms ist es immer dunkel, also muss man selbst verführerisch leuchten. Der Begriff Weltkleinstadt ist Symbol für dieses Selbstverständnis; eine praktische Auswirkung davon ist das jährlich stattfindende Kleinstadtlabor „Kunstwoche Eilenburg“.

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago; Illustration: Julia Ossko



8 Naumburg

Einen großen Teil ihres Ruhms verdankt die 32 000-Einwohner-Stadt Uta von Ballenstedt. Das Vorbild der im 13. Jahrhundert gefertigten Stifterfigur, die im Dom (Foto) ausgestellt ist, wird oft als „schönste Frau des Mittelalters“ bezeichnet. Doch das in Sachsen-Anhalt gelegene Naumburg hat noch mehr zu bieten als eine kulturhistorisch bedeutende Kirche: eine mittelalterliche Altstadt, das traditionsreiche Hussiten-Kirschfest, eine direkte Bahnverbindung nach Leipzig und – für Investoren wichtig – eine Mietrendite von beinahe sechs Prozent für Bestandswohnungen.

2 Chemnitz

Meist steht Chemnitz mit seinen gut 250 000 Einwohnern im Schatten von Leipzig und Dresden. In diesem Jahr ist das anders: Als Kulturhauptstadt Europas lockt die drittgrößte Stadt Sachsens zahlreiche Touristen an. Projektentwickler und Investoren erhoffen sich von dem Großereignis weiteren Schub – zum Beispiel für den Verkauf der Wohnungen im „Solardomizil V“, einem weitgehend mit erneuerbaren Energien versorgten Neubau im Stadtteil Schloßchemnitz.



top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

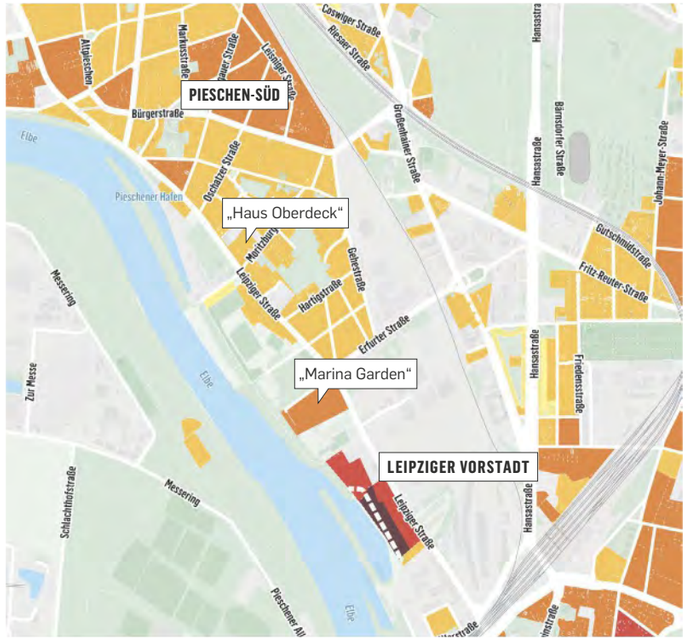
	STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
		Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1	Altenburg	400 – 2 400 1 100	2 700 – 3 200 3 000	700 – 1 800 1 000	k. A.	4,80 – 8,50 7,08	9,00 – 10,70 k. A.	☗☗☗☗☗
2	Chemnitz	600 – 3 600 1 500	2 700 – 4 500 3 500	800 – 3 800 1 800	2 700 – 5 800 4 200	3,90 – 11,00 4,00	9,00 – 13,40 3,01	☗☗☗
3	Eilenburg	900 – 3 700 1 900	2 700 – 4 700 3 500	700 – 2 300 1 200	k. A.	5,10 – 9,90 6,50	9,30 – 12,80 k. A.	☗☗☗☗☗
4	Erfurt	1 300 – 5 100 2 500	3 000 – 6 300 4 700	1 500 – 4 700 2 500	2 900 – 6 200 4 500	5,80 – 14,40 4,01	9,50 – 16,00 3,27	☗☗☗
5	Halle	900 – 4 500 2 100	2 700 – 5 800 4 200	1 200 – 4 200 2 200	2 700 – 5 700 4 100	4,80 – 14,60 4,20	9,60 – 16,70 3,73	☗☗☗☗
6	Magdeburg	1 000 – 4 100 2 000	2 700 – 5 200 4 100	1 100 – 3 400 1 800	2 700 – 4 900 3 700	4,50 – 14,20 4,93	9,00 – 16,00 3,92	☗☗☗☗
7	Markkleeberg	2 500 – 6 300 3 800	4 600 – 7 600 6 300	1 900 – 5 200 2 900	4 400 – 7 900 6 100	7,00 – 15,00 3,89	12,50 – 18,20 2,95	☗☗
8	Naumburg	700 – 2 900 1 400	2 700 – 3 500 3 000	900 – 2 300 1 300	2 700 – 4 000 3 200	5,10 – 9,30 5,86	9,40 – 12,40 4,20	☗☗☗☗☗
9	Schkeuditz	1 500 – 3 800 2 300	2 700 – 4 700 3 500	1 300 – 3 300 1 900	2 700 – 4 700 3 600	6,40 – 12,10 5,08	9,00 – 13,20 3,57	☗☗☗☗
10	Wittenberg	700 – 2 700 1 400	2 700 – 3 500 3 000	1 000 – 2 700 1 500	2 700 – 4 000 3 100	5,20 – 8,90 5,04	9,30 – 11,90 4,03	☗☗☗☗☗

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ☗ = „Finger weg“, ☗☗☗☗☗ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

DRESDEN

EIN ELBTRAUM



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

Dank mehrerer großer Firmenansiedlungen dreht der Wohnungsmarkt in Dresden auf. Gefragt sind Miet- und Eigentumswohnungen – wenn sie eine wichtige Bedingung erfüllen

TEXT: CHRISTIAN HUNZIKER

Die Zukunft liegt im Norden Dresdens. Dort bereitet die European Semiconductor Manufacturing Company (ESMC) den Bau einer rund 10 Mrd. Euro teuren Chipfabrik vor, die künftig bis zu 2 000 Menschen beschäftigen soll. Und die nächste Großinvestition ist schon in Sicht: Die Europäische Kommission hat im Februar grünes Licht für die Förderung der Smart Power Fab von Infineon geben, die ebenfalls in Dresden entsteht und bis zu 1 000 neue Arbeitsplätze bieten wird.

Der Optimismus der Dresdener Lokalpolitiker erstaunt da kaum. „Dresden ist eine wachsende Stadt“, sagt Baubürgermeister Stephan Kühn und verweist auf Prognosen, wonach die Einwohnerzahl bis 2040 von jetzt 574 000 auf rund 600 000 steigen dürfte. Bereits heute braucht die Stadt laut Kühn rund 10 000 neue Wohnungen – wobei die Bautätigkeit wie überall in Deutschland gesunken ist. „Es werden derzeit keine großen Neubauprojekte und nur wenige kleinere Vorhaben realisiert“, sagt Kay Peter Schmidt, Prokurist beim Maklerunternehmen Dimag.

Steigende Nachfrage bei stagnierendem Angebot – logisch, dass da die Mieten anziehen. Auf drei Prozent beziffert das IIB Institut den Mietanstieg älterer Wohnungen. „Besonders schnell vermieten lassen sich gut geschnittene Wohnungen“, sagt Thomas Ritzschel, Prokurist bei Citymakler Dresden. Das bedeutet: etwa 75 bis 80 Quadratmeter für eine Drei-Zimmer-Wohnung und rund 95 Quadratmeter für eine Vier-Raum-Wohnung. Schwieriger sei die Vermietung von sehr großzügigen Zwei-Zimmer-Wohnungen.

Auch im Eigentumssegment ist nach Einschätzung von Thomas Stein, Direktor Bauen & Immobilien bei der Ostsächsischen Sparkasse, wieder Bewegung: Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern sei ungebrochen, und das Interesse an älteren Eigentumswohnungen habe zugenommen. Dies bestätigt der Dresdner Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Nach seinen Zahlen sind 2024 gut die Hälfte mehr Eigentumswohnungen verkauft worden als 2023.

Gestoppt zu sein scheint mittlerweile der Abwärtstrend bei den Preisen. Während Thomas Ritzschel einen leichten Preisanstieg feststellt, spricht Jan Bikowski, Geschäftsleiter von Dimag Dresden, immerhin von einer „Seitwärtsbewegung“. Laut Bikowski sind unter den Käufern auch wieder mehr Kapitalanleger.

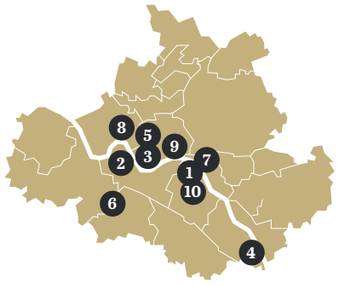
Doch welche Wohnungstypen eignen sich für Anleger? Die Empfehlung der Marktkenner weist auf den Bestand – und dies nicht nur, weil das Angebot an Neubauten begrenzt ist. Während bei Bestandsimmobilien nach Analysen des IIB Instituts in einzelnen Stadtteilen eine rechnerische Anfangsrendite von über vier Prozent realistisch ist, bleibt dieser Wert im Neubau bei Kaufpreisen von über 5 000 Euro pro Quadratmeter und Mieten von um die 12,90 Euro pro Quadratmeter unerreichbar.

Sparkassendirektor Stein rät deshalb zu familientauglichen Bestandswohnungen, die keinen Sanierungsstau haben, eine hohe Energieeffizienz aufweisen und sich in guter Wohnlage befinden. Das Spektrum dieser guten Wohnlagen ist zuletzt breiter geworden. Dazu zählen nicht mehr nur schon immer begehrte Viertel wie Blasewitz, Loschwitz und Striesen, sondern beispielsweise auch die Friedrichstadt, Löbtau und Pieschen. „Diese Stadtteile sind zunehmend beliebte Wohnstandorte geworden“, sagt Ritzschel. In Pieschen sind im bald fertiggestellten „Haus Oberdeck“ noch zwei von 15 Wohnungen zu kaufen. In der angrenzenden Leipziger Vorstadt ist das Großprojekt „Marina Garden“ mit insgesamt 210 Einheiten abgeschlossen worden – mit ein bis vier Zimmern zu Preisen zwischen 190 000 und 900 000 Euro

Gut entwickeln sich auch im Norden der Stadt gelegene Gemeinden wie Radebeul, Coswig, Weinböhla und Moritzburg. Das überrascht nicht wirklich: „Der Norden Dresdens“, sagt Ritzschel, „ist ein Magnet für Arbeitskräfte“ – und der wird dank ESMC und Infineon in Zukunft noch mehr Menschen anziehen. ◇

Capital-Urteil

Das Überangebot an Wohnungen, das es vor wenigen Jahren gab, ist verschwunden. Die Halbleiterindustrie, die hohe Lebensqualität und der Status als Landeshauptstadt eröffnen gute Investitionschancen.



KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

VIERTEL		EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
		Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1	Blasewitz	2 500 – 6 400 3 400	4 500 – 8 200 6 700	2 100 – 4 500 2 800	3 900 – 7 200 5 600	6,00 – 16,30 3,66	7,00 – 15,70 3,48	
2	Friedrichstadt	k. A.	k. A.	1 900 – 4 200 2 700	4 100 – 5 100 4 500	6,20 – 16,70 3,91	8,10 – 15,00 3,04	
3	Innere Neustadt	k. A.	k. A.	2 100 – 4 500 2 800	4 500 – 6 400 5 600	6,70 – 18,30 4,11	11,00 – 16,50 2,94	
4	Klein-zschachwitz	2 500 – 6 300 3 400	k. A.	1 900 – 4 200 2 700	4 500 – 6 900 5 500	6,20 – 16,80 3,93	12,40 – 14,80 2,81	
5	Leipziger Vorstadt	k. A.	k. A.	1 900 – 4 200 2 600	4 600 – 6 900 5 900	7,70 – 20,80 5,05	11,40 – 17,50 3,05	
6	Löbtau-Süd	k. A.	k. A.	2 000 – 4 300 2 700	4 600 – 6 500 5 700	6,30 – 17,10 4,01	10,10 – 15,10 2,67	
7	Loschwitz	2 800 – 7 000 3 800	k. A.	2 800 – 6 100 3 800	k. A.	7,20 – 19,60 3,25	k. A. k. A.	
8	Pieschen Süd	k. A.	k. A.	1 900 – 4 200 2 600	3 600 – 6 500 5 100	6,80 – 18,40 k. A.	10,00 – 14,70 4,45	
9	Radeberger Vorstadt	3 300 – 8 400 4 600	k. A.	2 800 – 6 200 3 900	5 900 – 7 200 6 700	5,90 – 16,10 2,60	9,00 – 13,00 2,04	
10	Striesen-West	k. A.	k. A.	2 100 – 4 500 2 800	k. A.	6,30 – 17,00 3,84	7,50 – 15,50 k. A.	

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: = „Finger weg“, = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbl

DRESDNER UMLAND

IM TECHGÜRTEL

Das Preisgefälle jenseits der Stadtgrenzen ist vielerorts enorm. Orte mit guter Anbindung an die Technologiestandorte der sächsischen Landeshauptstadt bilden jedoch eine Ausnahme



1 Coswig



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach

Die 20 000-Einwohner-Stadt profitiert besonders von den Großunternehmen im Norden Dresdens. Das wissen auch die Vermarkter des vor Kurzem fertiggestellten Neubaus in der Hohen Straße 17 für sich zu nutzen, indem sie mit der Nähe zur geplanten neuen Chipfabrik werben. Die privilegierte Lage hat ihren Preis: Mit 4 100 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen gehört Coswig zu den teureren Standorten im Dresdner Umland.

2 Cottbus

Herr Eichler, in Cottbus stehen viele Wohnungen leer. Trotzdem baut Ihre Genossenschaft gerade 28 Wohnungen in Zentrumsnähe. Warum?
Quantitativ gibt es zwar einen Überhang an Wohnraum, vor allem in den Großwohngebieten. Aber zugleich fehlt es an hochwertigen barrierearmen Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung und hoher Energieeffizienz.
Gibt es bei einer Quadratmetermiete um 13 Euro ausreichend Nachfrage?
Ja, bei unseren bisherigen Projekten haben wir die Wohnungen immer schon vor Fertigstellung vermietet. 2022 konnten wir aber für knapp unter 10 Euro pro Quadratmeter vermieten. Das ist wegen gestiegener Baukosten nicht mehr möglich.
Was macht Cottbus attraktiv?
Wir haben ein breites kulturelles Angebot mit einem Mehrspartentheater, das landschaftsgärtnerische Erbe von Fürst Pückler und eine günstige Lage zwischen Berlin und Dresden. Außerdem ist durch die Gründung der Medizinischen Universität und des Lausitz Science Park gerade eine große Aufbruchstimmung zu spüren.



TILO EICHLER
Vorstand der Wohnungsgenossenschaft eG Wohnen 1902

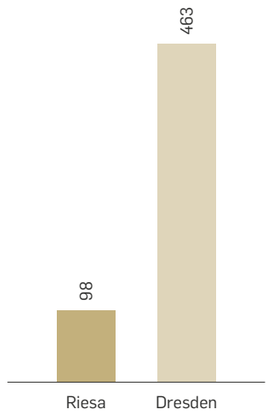
5

27

Minuten braucht der Regionalexpress von Großenhain nach Dresden-Neustadt

10 Riesa

Ein 600-Quadratmeter-Grundstück in mittlerer Lage kostet in Riesa weniger als ein Viertel dessen, was in Dresden fällig wird, *Quadratmeterpreis in Euro*



Quelle: Immoportal
Stand: März 2025

Karten: IIB Institut/OpenStreetMap contributors/Lizenz ODbL Foto: Ingmar Björn Nolting/Laif; Illustration: Julia Ossko

6 Meißen

Die Lage an der Elbe, eine hübsche Altstadt, die traditionsreiche Porzellanmanufaktur und nicht zuletzt Immobilienpreise, die deutlich unter denjenigen in Dresden liegen: Das sind einige der Gründe, die für Meißen sprechen. Derzeit erweitert sich das Angebot an hochwertigen Wohnungen durch das „Elbschlösschen Ensemble". So haben die Entwickler eine aus sechs Alt- und Neubauten bestehende Anlage getauft, deren 60 Wohnungen derzeit zum Kauf angeboten werden.



■ top ■ sehr gut ■ gut ■ mittel ■ einfach



4 Görlitz

Görlitz beeindruckt Besucher und Bewohner mit seiner historischen Altstadt. Ganz in der Nähe, in der Pontestraße, ergibt sich für Eigennutzer eine ungewöhnliche Gelegenheit: Die Stadt sucht eine Baugemeinschaft, die ein gründerzeitliches Mehrfamilienhaus erwirbt und saniert. Auf 2 100 Euro pro Quadratmeter beziffert die mit der Vermarktung beauftragte Agentur Baulust die Gesamtkosten – inklusive Sanierung. Görlitz biete eine hohe Lebensqualität, wirbt Baulust-Beraterin Marion Kempe und verweist auf die Stärken der Stadt: kurze Wege und eine faszinierende Architektur.

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

	STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
		Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Mittelwert*	Neubau *Mittelwert*	Bestand *Rendite in %*	Neubau *Rendite in %*	Capital-Urteil
1	Coswig	1 600 – 4 100 2 500	2 700 – 5 100 3 600	1 400 – 3 800 2 200	2 900 – 4 600 4 100	6,00 – 12,50 4,34	9,00 – 13,70 3,23	🏠🏠🏠🏠
2	Cottbus	1 500 – 3 700 2 200	3 000 – 4 500 3 900	1 000 – 3 900 1 900	2 700 – 4 800 4 100	5,40 – 12,50 4,74	9,10 – 14,30 3,34	🏠🏠🏠🏠
3	Freiberg	800 – 3 200 1 600	2 700 – 4 100 3 000	900 – 2 900 1 700	2 700 – 3 900 3 500	4,90 – 12,20 4,98	9,40 – 14,70 4,01	🏠🏠🏠🏠
4	Görlitz	700 – 2 500 1 300	2 700 – 3 200 3 000	600 – 2 600 1 200	k. A.	4,90 – 10,60 6,55	9,00 – 12,60 4,10	🏠🏠🏠🏠🏠
5	Großenhain	700 – 2 900 1 500	2 700 – 3 700 3 200	700 – 1 700 1 000	k. A.	4,70 – 8,20 6,90	9,00 – 11,10 k. A.	🏠🏠🏠🏠🏠
6	Meißen	1 000 – 3 400 1 800	2 700 – 4 300 3 800	1 000 – 3 100 1 700	2 700 – 4 800 3 700	4,90 – 10,90 4,73	9,00 – 12,80 3,36	🏠🏠🏠🏠
7	Moritzburg	2 100 – 4 700 3 000	3 900 – 5 600 5 000	1 800 – 4 500 2 700	3 400 – 5 400 4 800	6,70 – 12,20 3,71	9,80 – 13,70 2,88	🏠🏠🏠
8	Pirna	1 500 – 3 800 2 300	2 700 – 4 600 3 300	1 400 – 3 600 2 100	2 700 – 4 200 3 800	5,40 – 11,00 4,03	9,00 – 12,60 4,20	🏠🏠🏠🏠
9	Radebeul	2 200 – 5 000 3 100	3 500 – 6 000 4 700	1 800 – 5 000 2 800	3 700 – 6 000 5 300	6,40 – 14,90 3,81	11,10 – 17,30 3,14	🏠🏠🏠
10	Riesa	700 – 2 600 1 300	2 700 – 3 300 3 000	600 – 1 700 900	k. A.	4,60 – 9,40 8,00	k. A. k. A.	🏠🏠🏠🏠🏠

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: 🏠 = „Finger weg", 🏠🏠🏠🏠🏠 = „sehr attraktives Investment"

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

BERLIN

PLAN B

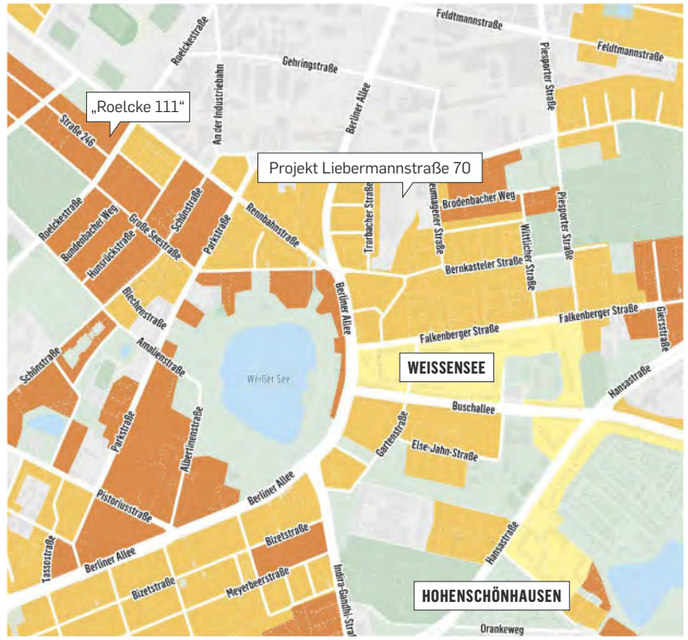
Beim Wohnungsbau bleibt die Hauptstadt weiter hinter ihren selbst gesteckten Zielen zurück. Das erfordert Flexibilität bei Kaufinteressenten – und Projektentwicklern

TEXT: MARIEKE EINBRODT

In der Sredzkistraße herrscht wie jeden Abend reges Treiben: Eine Mutter holt ihr Kind vom Musikunterricht ab, ein junger Hemdträger besorgt beim Feinkostladen Baguette fürs Abendessen. Und dann sind da noch rund 30 Personen, die sich vor einem Altbau die Beine in den Bauch stehen. Ein an den Eingang geklebtes Plakat verrät, was vor sich geht: „Besichtigung“ steht in Großbuchstaben darauf.

Um im Prenzlauer Berg eine Bleibe zu ergattern, braucht es Glück – nur selten kommen hier Wohnungen auf den Markt. Und noch seltener sind sie bezahlbar. 2024 sind die Mieten in diesem Viertel laut IIB Institut um gut zwei Prozent gestiegen, in anderen Stadtbezirken teils noch deutlich stärker. Kein Wunder, denn das Angebot ist klein, die Nachfrage riesig: 2023 verzeichnete Berlin einen Nettozuzug von fast 33 000 Menschen. Bis 2040 soll die Einwohnerzahl bei rund vier Millionen liegen. Wo sollen die alle wohnen?

Häufiger als heute in Eigentumswohnungen, erwartet Caren Rothmann, geschäftsführende Gesellschafterin der David Borck Immobiliengesellschaft: „Der Mietmarkt steht unter immensem Druck. Alle, die das nötige Kapital aufbringen können, versuchen zu kaufen.“ Im Vergleich zum Vorjahr habe die Nachfrage wieder etwas zugelegt. Doch anhaltend hohe Zinsen machten es Käufern weiterhin schwer, sich Eigentum zuzulegen. Sie können schlicht nicht zahlen, was sich Verkäufer vorstellen.



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 149

Linke Seite: Entspannung in der Frühlingssonne mit Blick auf Museumsinsel und Berliner Dom

Unten: In der Gustav-Adolf-Straße glänzt Weißensee mit Gründerzeitfassaden

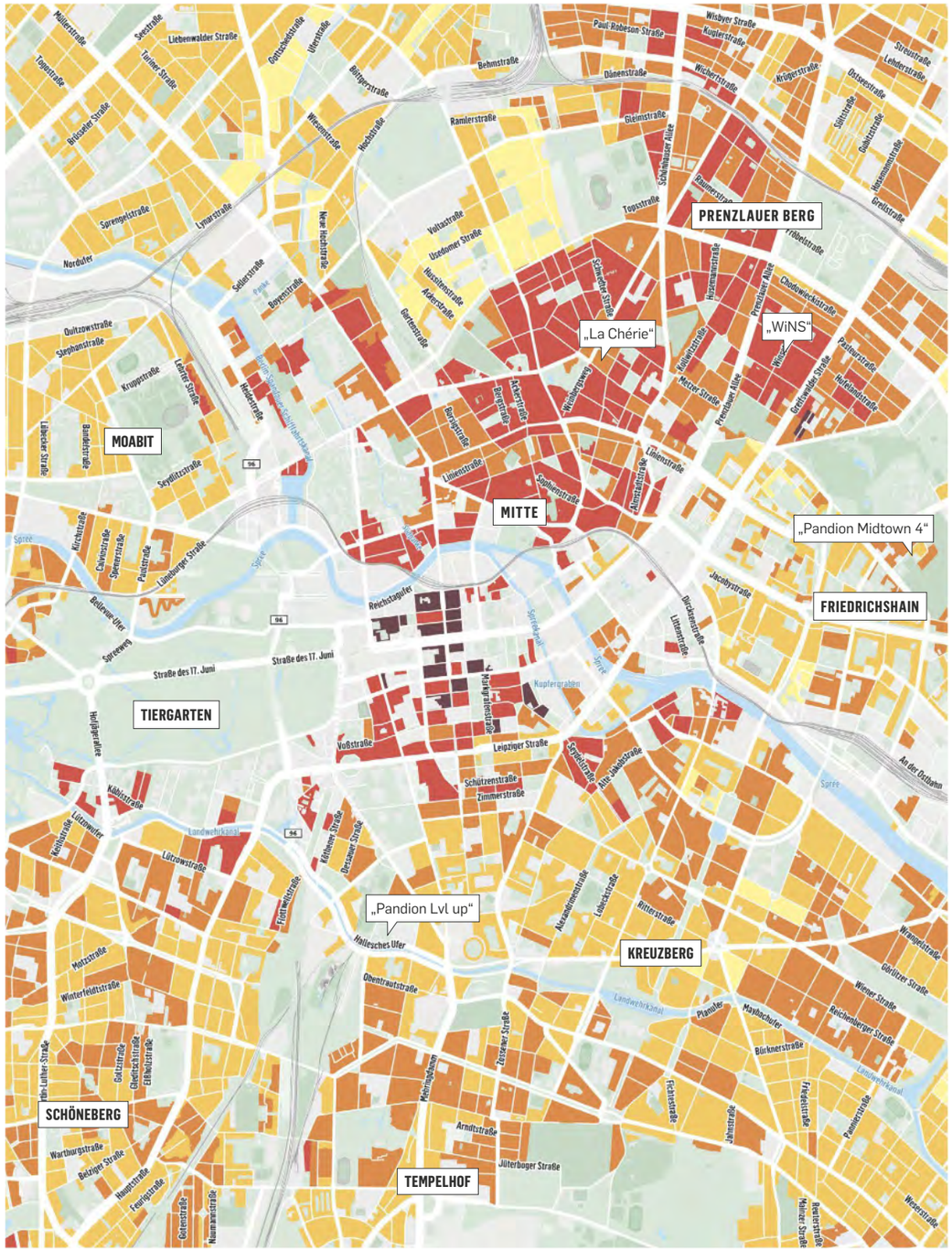


Wer 2024 eine Immobilie loswerden wollte, musste deshalb Abschläge hinnehmen – zumindest bei älteren Häusern und Wohnungen. Mancherorts in Berlin gaben die Preise um bis zu sechs Prozent nach. Um diese Objekte dreht sich derzeit der Markt. „Die freie Bestandsimmobilie ist das, was gesucht wird“, bestätigt Frank Schröter, Geschäftsführer von BSK Immobilien. „Im Neubausegment ist die Nachfrage verhaltener.“ Das liege vor allem an den gestiegenen Baukosten. „Beim Verkauf der Immobilien sind Preisnachlässe kaum möglich“, erklärt Schröter.

PLANEN UND UMPLANEN

Entwickler und Investoren, die ihre Neubauobjekte derzeit an den Mann oder die Frau bringen wollen, müssen flexibel sein. „Bei den langen Planungs- und Bauzeiten unserer Projekte müssen wir immer wieder nachjustieren“, sagt →

Karte: IIB Institut/OpenStreet Map contributors/Lizenz ODbl; Fotos: Dagmar Schwelle/Laif, Ullstein Bild



Markiert sind ausgewählte größere Neubauprojekte.
Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle Seite 149

Karte: IIB Institut/OpenStreet Map contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago



Projektentwicklerin Marylin Lendowski von Pandion. Man verkleinere beispielsweise Grundrisse, um dem Budget der Kunden entgegenzukommen. Das „Lvl up“, das Pandion am Halleschen Ufer realisiert, besteht deshalb überwiegend aus Ein- und Anderthalb-Zimmer-Studios.

Am Volkspark Friedrichshain musste Pandion mittendrin umplanen: Seit 2020 entsteht auf und neben dem früheren Gelände einer Brauerei das Kiezquartier „Pandion Midtown“ mit insgesamt 450 Einheiten. Drei Wohnblöcke sind bereits fertiggestellt. Ein mit grüner Plane verkleideter Bauzaun trennt die bereits bezogenen Wohnungen von der geschäftigen Baustelle des letzten Abschnitts, wo nun kleinere Wohnungen hochgezogen werden.

Regulative Vorgaben zur Energieeffizienz machen ebenfalls vermehrt Anpassungen nötig: Nur wenn die Immobilie einen bestimmten Standard erfüllt, können Käufer gewisse Kreditförderungen beantragen. „Weitere Projekte planen wir deshalb als Effizienzhaus 40“, sagt Lendowski.

Am Holzmarkt 25 chillen die Friedrichshainer und alle, die gern Friedrichshainer wären

„Bei unseren Projekten müssen wir immer wieder nachjustieren“

MARYLIN LENDOWSKI
Projektentwicklerin bei Pandion

Zurückhaltende Kunden, hohe Baukosten, wechselhafte Politik – die Liste der Sorgen von Entwicklern und Bauträgern ist lang. „Die Immobilienwirtschaft wird im Augenblick von allen Seiten drangsaliert“, sagt Clemens Paschke, Co-Geschäftsführer der WvM Gruppe in Berlin. Die Befürchtung, auf Immobilien und damit den Baukosten sitzen zu bleiben, lässt viele Investoren abwarten. Für die Stadt hat das Konsequenzen: Bisher wurde das selbst gestecktes Neubauziel von jährlich 20 000 Wohnungen verfehlt. 2024 sind bloß 15 000 Einheiten hinzugekommen.

Baugebiete gibt es dabei zur Genüge, zum Beispiel im Bezirk Pankow. Vom Prenzlauer Berg bis nach Buch zieht sich laut Stadtentwicklungsplan Wohnen eine der sogenannten Zukunftsachsen. →



top sehr gut gut mittel einfach

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle rechts

30 Flächen hat die Senatsverwaltung in diesem Gebiet ausgewiesen, die langfristig mehreren Tausend Menschen ein Zuhause bieten sollen.

In Weißensee passiert schon etwas: Dort setzt WvM aktuell die Projekte „Roelcke 111" und „Liebermannstraße 70" um – mit insgesamt 108 Eigentumswohnungen. Der Pankower Ortsteil profitiert vom nahen Prenzlauer Berg: Die Café- und Kitadichte in dem Kiez nimmt zu, es gibt einen Badesee, und Radler brauchen nur 20 Minuten bis zum Alexanderplatz. Das sei für Familien interessant, die bisher zentraler gewohnt haben, dort aber nichts Bezahlbares finden, sagt Paschke. Die Lage spreche aber auch Paare an, die zusammenziehen oder sich im Alter verkleinern wollen. Für den Quadratmeter zahlen Kunden bei WvM 6 000 bis 7 500 Euro. Das liegt deutlich unterhalb des Durchschnittspreises für Neubauwohnungen, die das IIB Institut für Weißensee ermittelt hat.

Das Kulturhaus Schwartzsche Villa mit seinem Café ist ein beliebter Treffpunkt in Steglitz



In Innenstadtnähe werden derzeit vorwiegend kleine Projekte umgesetzt, bei denen beispielsweise Dachgeschosse ausgebaut, bestehende Bauten aufgestockt oder Baulücken geschlossen werden. Ebenso wie im südwestlichen Stadtteil Steglitz im „A15 Quartier" oder bei einem Neubau in der Filandastraße. Im Winsviertel in Prenzlauer Berg soll bald das „WiNS" mit 13 Wohnungen entstehen. Einzug ist erst Ende 2026, trotzdem stehen nur noch fünf Wohnungen zum Verkauf. „Was zum Marktwert eingepreist ist, wird auch verkauft", sagt Maklerin Rothmann.

PREISLICHES „TAL DES TODES"

Deutlich schleppender läuft der Vertrieb beim in der Nähe gelegenen Projekt „La Chérie": Obwohl so gut wie bezugsfertig, sind Stand März noch 16 von 22 Einheiten frei. Das könnte am Preis liegen. Für die Lage am Weinbergspark in Mitte, zwischen hippen Cafés, Werbeagenturen und Galerien, müssen Interessenten ab 11 000 Euro pro Quadratmeter hinblättern. Zwischen 750 000 und 1,2 Mio. Euro, so sagen Marktkenner, liege das preisliche „Tal des Todes".

Für Selbstnutzer spielen die zentralen Stadtteile eine wichtige Rolle. Wer allerdings Rendite sucht, sollte jenseits der teuren Citylagen Ausschau halten. Fündig werden Investoren etwa in Lichtenberg, wo Platte und Altbau aufeinandertreffen, oder in Marzahn. Interessant bleiben auch die südöstlichen Ortsteile wie Köpenick unweit des Flughafens BER und des Technologieparks Adlershof. „Solche Regionen profitieren von großen Arbeitgebern oder zentralen Anziehungspunkten", sagt BSK-Chefmakler Schröter.

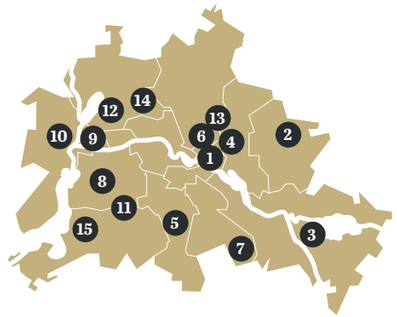
Anziehungskraft dürfte demnach bald auch das Gelände des früheren Flughafens Tegel entfalten: Neben einem Forschungs- und Industriepark entstehen dort im „Schumacher Quartier" mehr als 5 000 Wohnungen. Im angrenzenden Spandauer Ortsteil Siemensstadt will der gleichnamige Konzern bis 2035 ein Stadtquartier errichten, in dem rund 35 000 Menschen wohnen und arbeiten sollen. Die Aufwertung der Gegend hat bereits begonnen: Der Durchschnittspreis für Neubauten ist auf 7 700 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Damit es nicht bei Plänen bleibt und das Bauen wirklich wieder vorangeht, hat der Berliner Senat Ende 2024 das „Schneller-Bauen-Gesetz" beschlossen. Es soll die Zusammenarbeit zwischen Immobilienwirtschaft und Verwaltung verbessern, Planungs- und Genehmigungsverfahren vereinfachen und Zuständigkeiten auf Landesebene zentralisieren. „Ein wichtiges Zeichen", nennt Immobilienexperte Schröter das Gesetz. Und überfällig: Prognosen zufolge wurden 2024 für gerade einmal 9 921 Wohnungen Baugenehmigungen ausgestellt.

Vermittlerin Caren Rothmann rechnet dennoch mit keiner schnellen Marktwende, da viele Bauprojekte verzögert oder gar nicht realisiert worden seien. „Der Berliner Wohnungsmarkt wird noch eine Weile unter Druck stehen", prognostiziert BSK-Chefmakler Schröter. Und auch Entwickler Paschke sieht die Delle erst kommen: „Es wird schlimmer, bevor es besser wird." ◇

Capital-Urteil

Explodierende Mieten treiben Wohnungssuchende ins Eigentum. Während der Markt bei Bestandsobjekten wieder läuft, hakt es beim Neubau.



KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

VIERTEL	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1 Friedrichshain	2 500 – 5 400 3 500	3 700 – 6 600 5 000	4 200 – 10 300 6 100	6 000 – 12 300 9 100	10,40 – 27,20 3,04	18,00 – 30,30 3,09	⌂
2 Hellersdorf	3 100 – 4 400 3 500	5 000 – 9 800 7 100	3 500 – 3 800 3 600	4 700 – 8 800 6 800	7,60 – 10,30 2,86	13,20 – 19,50 2,81	⌂
3 Köpenick	3 400 – 5 600 4 400	4 800 – 7 700 6 000	3 500 – 4 900 4 200	4 400 – 7 700 5 900	8,60 – 16,40 3,37	13,20 – 21,90 3,49	⌂⌂
4 Lichtenberg	3 700 – 7 300 4 900	5 900 – 7 800 7 500	3 200 – 6 700 4 300	4 100 – 6 000 5 400	8,80 – 15,80 3,04	15,00 – 19,30 3,79	⌂⌂
5 Mariendorf	4 200 – 5 300 4 700	4 700 – 8 000 6 200	4 500 – 6 200 5 000	4 800 – 9 800 7 300	9,90 – 19,60 2,96	14,60 – 23,30 3,02	⌂
6 Prenzlauer Berg	3 700 – 7 400 5 000	k. A.	3 500 – 10 100 5 600	5 600 – 12 200 8 900	9,20 – 25,70 3,02	16,50 – 28,50 2,95	⌂
7 Rudow	4 200 – 5 500 4 800	4 700 – 7 900 6 200	4 300 – 6 400 5 100	4 200 – 7 800 6 000	10,20 – 18,90 3,09	14,10 – 22,40 3,55	⌂⌂
8 Schmargendorf	k. A.	4 800 – 8 000 6 300	4 400 – 10 700 6 400	5 300 – 10 700 8 000	11,90 – 26,50 3,05	15,20 – 25,50 2,96	⌂
9 Siemensstadt	k. A.	7 200 – 13 200 9 900	3 500 – 3 700 3 600	5 000 – 10 300 7 700	8,00 – 9,90 2,90	13,60 – 25,10 3,07	⌂
10 Spandau	3 000 – 5 600 3 900	3 800 – 7 500 5 700	3 500 – 4 700 3 600	k. A.	8,00 – 12,10 2,97	k. A. k. A.	⌂⌂
11 Steglitz	4 500 – 8 700 5 900	10 300 – 13 400 11 700	3 200 – 7 700 4 600	6 000 – 12 100 9 000	8,50 – 19,70 3,09	16,70 – 26,30 2,79	⌂
12 Tegel	4 300 – 5 600 4 800	4 900 – 9 100 6 600	3 600 – 5 100 4 100	4 600 – 7 200 6 000	9,80 – 15,50 3,16	13,70 – 18,60 3,16	⌂⌂
13 Weißensee	k. A.	5 300 – 9 000 7 000	3 500 – 8 700 5 100	5 600 – 12 200 8 900	8,50 – 21,30 2,89	16,80 – 28,70 2,97	⌂
14 Wittenau	4 500 – 5 200 4 700	k. A.	3 800 – 4 600 4 000	5 100 – 6 700 5 700	10,10 – 13,40 3,20	14,60 – 17,50 3,22	⌂⌂
15 Zehlendorf	4 900 – 8 100 6 900	4 900 – 7 800 6 300	4 400 – 6 500 5 100	5 400 – 10 200 8 000	10,90 – 21,80 3,16	14,90 – 23,70 2,82	⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg", ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment"

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreet Map contributors/Lizenz ODbl; Foto: Dpa/Picture Alliance

BERLINER UMLAND

BYE-BYE, BERLIN

Lange Wege sind Berliner gewohnt. Da liegt es nahe, den Wohnsitz gleich vor die Hauptstadt zu verlegen, wo Kaufpreise und Mieten niedriger – und die verfügbaren Immobilien zahlreicher sind

7 Oranienburg

Die Kreisstadt nördlich der Berliner Stadtgrenze ist beliebt bei Zuzüglern. Bald will Oranienburg die 50 000-Einwohner-Marke knacken. Zwei Neubauprojekte werden derzeit umgesetzt. Im „Quartier an der alten Eiche“ wurden Ende vergangenen Jahres 22 Einfamilienhäuser und zwei Doppelhaushälften fertiggestellt. Aktuell steht nur noch ein Objekt im Verkauf. Bald sollen in dem Wohngebiet knapp 50 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen entstehen, verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser. Im Westen der Barockstadt, direkt am Lehnitzsee, werden in diesem Jahr außerdem neun Eigentumswohnungen im Effizienzhausstandard 40 gebaut. Anfang 2026 soll das Gebäude bezugsfertig sein. Die kleinste Einheit in der Magnus-Hirschfeld-Straße kostet etwas über 300 000 Euro – das sind rund 7 200 Euro pro Quadratmeter und ein klarer Ausreißer nach oben im Oranienburger Preisgefüge. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Preise für neue Wohnungen zwar um 7,8 Prozent angezogen, liegen im Schnitt aber um 4 800 Euro.

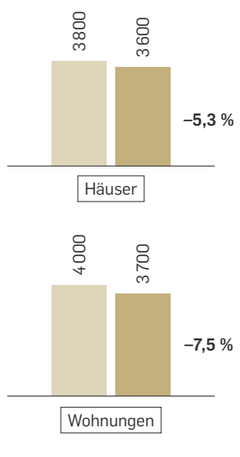


top sehr gut gut mittel einfach



5 Nauen

Gegen den Trend sind Neubauten in der Kleinstadt zuletzt billiger geworden, *Quadratmeterpreise in Euro*



Quelle: IIB Institut; *Stand: Januar 2025*



CHRISTIAN WEGNER
Gründer der Secondhand-Plattformen Momox und Stuffle

10 Zeuthen

Herr Wegner, Sie haben einen Zweitwohnsitz in Zeuthen. Wie kam es dazu?
In unserer Wohnung in Berlin haben wir uns als Familie manchmal nach mehr Platz und einem Garten gesehnt. In Zeuthen sind wir fündig geworden. Dort haben wir ein 100 Jahre altes Haus saniert.
Was gefällt Ihnen dort besonders?
Wir konnten ein Haus am See ergattern. Vom Garten direkt ins Wasser zu springen ist ein Supergefühl.
Die Gemeinde liegt am südöstlichen Stadtrand. Spielt das eine Rolle für Sie?
Ja, bis zum Haus fahren wir 35 Minuten – das kann man sogar für einen Nachmittag machen. Und die Flughafennähe ist praktisch. Wenn ich frühmorgens fliegen muss, schlafe ich ab und zu in Zeuthen. Fluglärm bemerken wir aber kaum.
Würden Sie auch Ihren Freunden raten, nach Brandenburg rauszuziehen?
Unbedingt, im grünen Berliner Umland kann man sich gut erholen. Ich bin gerne in den Wäldern unterwegs. Zweimal im Jahr veranstalte ich einen Wandertag mit 30 bis 50 Berliner Start-up-Unternehmern.

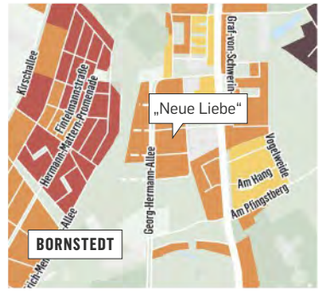
Karten: IIB Institut/OpenStreet Map contributors/Lizenz ODbL; Foto: Imago; Illustration: Julia Ossko

6 Neuruppin

Das 70 Kilometer nordwestlich von Berlin gelegene Neuruppin wirkt trotz der mehr als 32 000 Einwohner ein wenig verschlafen. Die Stadt selbst nennt das auf ihrer Webseite „Entschleunigung fernab von Großstadthektik“. Die Ruhe, das Grün und das Wasser wissen seit der Coronapandemie immer mehr Menschen zu schätzen. Die Bevölkerungszahl hat in den letzten vier Jahren zugelegt. Das macht sich auch auf dem Immobilienmarkt bemerkbar: Im Vergleich zum Vorjahr haben die Neubaupreise für Wohnungen um sechs Prozent angezogen, bei Häusern waren es sogar rund 38 Prozent. Günstiger wurden dagegen Bestandsimmobilien. Hier gaben die Preise um 7,8 Prozent bei Häusern und 5,5 Prozent bei Wohnungen nach.

Erholung finden Besucher und Einwohner etwa an Brandenburgs längstem See, dem Rupppiner See (Foto). Von Ostern bis Oktober gibt es Schiffsrundfahrten entlang der Altstadt. Das Gewässer bietet die Kulisse für das Wahrzeichen der Stadt: Die Turmspitzen der Klosterkirche Sankt Trinitatis sieht man von fast überall aus. Besonders stolz ist die Stadt auf ihren berühmtesten Sohn, Theodor Fontane. Nach ihm sind ein Literaturpreis und eine Therme benannt, die Stadt selbst trägt den Beinamen „Fontanestadt“. Das Denkmal des Dichters steht auf der Wallanlage, die die Innenstadt umschließt: Mit überkreuzten Beinen sitzt Fontane auf einer steinernen Bank, den Stift schreibbereit in der Hand – ein Sinnbild der Entschleunigung.





top sehr gut gut mittel einfach

8 Potsdam

Eine Dreiviertelstunde dauert es mit Auto oder S-Bahn vom Zentrum der lauten, wilden, an manchen Ecken schmuddligen Hauptstadt in eine andere Welt: Stand-up-Paddeln auf der Havel, Villen am Ufer des Griebnitzsees bestaunen oder sich im Schloss Sanssouci wie der Adel fühlen – alles möglich in Potsdam. Schlösser und Parks haben die ehemalige Residenzstadt der preußischen Könige 1990 zum UNESCO-Weltkulturerbe gemacht. Nicht nur Touristen zieht die Brandenburger Landeshauptstadt an, sondern auch Menschen, die im Grünen und in unmittelbarer Nähe Berlins leben wollen: Knapp 188 000 Einwohner zählte Potsdam Ende 2024 – rund 24 000 mehr als zehn Jahre zuvor. Entsprechend groß ist der Bedarf an Neubauten. Das Projekt „Neue Liebe“ im Stadtteil Bornstedt vergrößert jetzt das Angebot um 136 Eigentumswohnungen. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit knapp 47 Quadratmetern kostet ab 335 000 Euro – mit diesem Preis liegt sie etwas unterhalb des Durchschnitts für Potsdam, der für Neubauten 8 000 Euro pro Quadratmeter beträgt.

2

39

Minuten braucht die S-Bahn von Fredersdorf-Vogelsdorf zum Alexanderplatz

4 Ludwigsfelde

Die 30 000-Einwohner-Stadt liegt verkehrstechnisch günstig an der A10. Nur 32 Kilometer sind es bis zum Berliner Flughafen. Das macht Ludwigsfelde etwa für Logistiker interessant. DHL betreibt hier ein sogenanntes Mega-Paketzentrum. Zu den großen Arbeitgebern der Stadt gehören daneben Mercedes-Benz und MTU Maintenance. Die Wirtschaftsstärke hat in den vergangenen Jahren viele Neubürger angelockt. Jetzt macht die steigende Kinderzahl Bildungsinvestitionen nötig. Etwa 150 Mio. Euro muss die Kommune für drei neue Grundschulen samt Sporthallen ausgeben.





top sehr gut gut mittel einfach

1 Ahrensfelde

Wer mit der S-Bahn-Linie 7 nach Nordosten bis zur Endstation fährt, steigt direkt auf der Landesgrenze von Berlin und Brandenburg aus. Die gute Anbindung macht Ahrensfelde attraktiv – seit 2011 ist die Gemeinde um fast zwölf Prozent gewachsen. Neue Einwohner könnten am Ortsrand ein Zuhause finden. 231 Neubauten entstehen in den „Ahrensfelder Obstwiesen“, darunter Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Wohnungen.

KAUFPREISE, MIETEN UND RENDITEN

STÄDTE	EINFAMILIENHAUS pro m² in Euro		EIGENTUMSWOHNUNG pro m² in Euro		MONATSMIETE pro m² in Euro		
	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Mittelwert	Neubau Mittelwert	Bestand Rendite in %	Neubau Rendite in %	Capital-Urteil
1 Ahrensfelde	2 900 – 4 800 3 600	3 900 – 5 600 4 700	2 600 – 4 500 3 200	4 800 – 5 200 5 100	7,90 – 13,50 3,56	11,10 – 16,60 3,08	⌂⌂⌂
2 Fredersdorf-Vogelsdorf	2 600 – 4 800 3 300	3 600 – 5 500 4 500	2 400 – 3 700 2 800	3 800 – 5 400 4 800	8,90 – 15,90 4,67	11,20 – 17,00 3,30	⌂⌂⌂⌂
3 Luckenwalde	1 600 – 3 100 2 100	2 700 – 3 600 3 000	1 400 – 3 700 2 200	k. A.	6,40 – 12,40 4,47	8,00 – 12,00 k. A.	⌂⌂⌂⌂
4 Ludwigsfelde	2 800 – 5 200 3 600	3 900 – 6 100 5 000	2 300 – 4 700 3 100	4 100 – 5 500 4 600	8,50 – 16,50 4,20	10,40 – 16,00 3,37	⌂⌂⌂
5 Nauen	1 600 – 4 100 2 500	2 700 – 5 000 3 600	2 300 – 4 000 2 900	2 800 – 6 200 3 700	7,70 – 14,90 4,08	11,00 – 16,40 4,20	⌂⌂⌂⌂
6 Neuruppin	1 400 – 4 300 2 400	3 300 – 5 300 4 600	2 400 – 4 900 3 300	3 700 – 6 600 4 700	7,00 – 13,60 3,25	8,50 – 15,10 3,01	⌂⌂⌂
7 Oranienburg	2 500 – 5 400 3 500	3 500 – 6 600 4 900	2 300 – 5 300 3 300	4 100 – 5 900 4 800	8,40 – 18,50 4,15	12,30 – 18,50 3,86	⌂⌂⌂
8 Potsdam	3 600 – 8 800 5 400	5 200 – 10 600 7 600	3 200 – 9 100 5 100	4 800 – 11 300 8 000	7,90 – 23,60 2,95	9,80 – 22,60 2,52	⌂
9 Schönefeld	3 400 – 5 400 4 100	4 100 – 6 200 5 000	2 700 – 4 900 3 400	4 200 – 5 700 4 900	10,10 – 23,50 4,96	13,40 – 18,80 3,58	⌂⌂⌂
10 Zeuthen	3 100 – 5 500 3 900	3 900 – 6 500 5 100	2 800 – 3 900 3 200	k. A.	11,40 – 17,00 4,88	12,20 – 18,80 k. A.	⌂⌂⌂

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Einfamilienhäuser und Wohnungen
Capital-Urteil: ⌂ = „Finger weg“, ⌂⌂⌂⌂⌂ = „sehr attraktives Investment“

Quelle: IIB Institut
Stand: Januar 2025

Karte: IIB Institut/OpenStreet Map contributors/Lizenz ODbL; Foto: Akg-images



Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Von der professionellen Wertermittlung bis zum erfolgreichen Verkauf – mit VON POLL IMMOBILIEN profitieren Sie von der Expertise des Marktführers für Premiumimmobilien und unserem großen Wachstum: 2024 erzielten wir die höchsten Umsätze unserer Unternehmensgeschichte und konnten mehr Immobilien denn je erfolgreich vermitteln.

Wir sind europaweit an über 400 Standorten und auch in Ihrer Nähe für Sie da. Unsere Experten vor Ort freuen sich auf Ihre Anfrage!

von Poll Immobilien GmbH | Zentrale Frankfurt | Feldbergstraße 35 | 60323 Frankfurt am Main

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | TELEFON: 00800 - 333 333 09 | www.von-poll.com

WAS DER IMMOBILIENKAUF JETZT KOSTET

Mit diesen Preisen, Mieten und Renditen können Selbstnutzer und Anleger in 40 deutschen Städten rechnen.
Zu den farbig hinterlegten Städten finden Sie detaillierte Informationen unter der angegebenen Seitenzahl

	STADT *Einwohnerzahl* [1]	**EIGENTUMSWOHNUNG** *Kaufpreis pro m² in Euro*				**MONATSMIETE** *pro m² in Euro*				**RENDITE** [2] *in Prozent*		**CAPITAL-URTEIL**
		Bestand *Mittelwert*	Dynamik *5 Jahre*	Neubau *Mittelwert*	Dynamik *5 Jahre*	Bestand *Mittelwert*	Dynamik *5 Jahre*	Neubau *Mittelwert*	Dynamik *5 Jahre*	Bestand	Neubau	
01	Aachen 252 800	1 800 – 5 300 2 900	6,2 %	3 500 – 7 100 4 800	26,0 %	5,20 – 17,20 10,60	15,3 %	8,50 – 22,90 14,60	20,2 %	4,37	3,64	
02	Augsburg 303 200	2 900 – 6 500 4 100	8,8 %	5 500 – 9 300 6 000	1,7 %	6,80 – 27,20 12,60	18,3 %	10,00 – 20,30 16,10	17,2 %	3,69	3,21	
03	Berlin (S. 144) 3 782 200	3 400 – 9 600 5 400	17,1 %	5 400 – 11 600 8 500	48,1 %	7,60 – 28,20 13,80	25,6 %	17,70 – 32,70 24,40	52,2 %	3,06	3,44	
04	Bielefeld 338 400	1 400 – 4 800 2 500	26,3 %	3 700 – 6 300 4 200	30,8 %	5,10 – 15,00 8,80	16,6 %	9,20 – 17,60 12,20	21,5 %	4,22	3,47	
05	Bochum 366 400	1 200 – 4 200 2 200	42,9 %	3 800 – 5 900 4 400	26,8 %	4,80 – 14,30 8,30	16,2 %	9,90 – 17,80 12,40	12,3 %	4,50	3,37	
06	Bonn 335 800	1 600 – 7 300 3 500	16,3 %	3 900 – 7 800 5 900	22,9 %	7,20 – 22,80 11,90	16,7 %	10,10 – 28,60 16,80	27,4 %	4,08	3,41	
07	Braunschweig 252 100	1 600 – 4 800 2 800	12,4 %	2 800 – 5 700 4 300	14,7 %	6,20 – 16,50 9,30	15,6 %	8,90 – 18,40 13,40	23,6 %	3,96	3,73	
08	Bremen 577 000	1 700 – 4 900 2 700	13,9 %	2 900 – 5 900 4 500	10,8 %	6,20 – 19,00 10,00	19,8 %	12,50 – 21,70 16,60	40,3 %	4,44	4,41	
09	Darmstadt 164 800	2 700 – 6 500 3 900	6,6 %	4 200 – 7 700 6 100	22,7 %	8,40 – 23,30 12,90	11,7 %	14,80 – 26,00 19,60	44,3 %	3,97	3,85	
10	Dortmund 595 500	1 300 – 5 200 2 500	49,7 %	2 900 – 6 100 4 200	34,2 %	4,70 – 15,00 8,80	19,7 %	8,90 – 19,70 12,60	14,5 %	4,22	3,60	
11	Dresden (S. 140) 566 200	2 000 – 4 300 2 700	22,7 %	3 300 – 6 600 5 100	25,0 %	5,00 – 16,30 8,60	13,2 %	8,90 – 19,20 12,90	11,7 %	3,80	3,04	
12	Duisburg 503 700	600 – 3 700 1 900	37,7 %	2 700 – 5 100 4 000	25,4 %	4,60 – 14,10 7,40	18,5 %	9,30 – 15,80 12,10	15,8 %	4,64	3,63	
13	Düsseldorf (S. 98) 631 200	3 400 – 8 400 4 900	20,1 %	5 000 – 10 100 7 500	20,0 %	6,90 – 24,70 12,80	15,9 %	12,80 – 26,00 18,40	35,3 %	3,12	2,94	
14	Essen 586 600	1 200 – 5 300 2 500	36,6 %	3 400 – 6 300 5 000	26,3 %	5,90 – 15,10 8,60	17,9 %	10,80 – 17,30 13,70	19,7 %	4,10	3,29	
15	Frankfurt (S. 112) 775 800	3 500 – 10 500 5 800	6,2 %	5 000 – 12 500 7 300	3,5 %	9,50 – 31,70 16,40	12,7 %	10,60 – 35,80 22,30	32,7 %	3,39	3,67	
16	Freiburg 237 200	2 700 – 8 400 5 200	17,9 %	4 500 – 10 700 8 200	39,9 %	7,30 – 25,00 14,40	13,8 %	11,90 – 24,10 20,80	39,1 %	3,32	3,04	
17	Hamburg (S. 82) 1 910 200	2 800 – 14 300 6 000	20,7 %	5 200 – 13 100 8 600	53,8 %	5,60 – 27,90 13,20	11,9 %	15,10 – 29,30 20,90	42,8 %	2,64	2,91	
18	Hannover (S. 92) 548 200	2 200 – 6 400 3 400	15,3 %	3 400 – 6 500 5 600	13,8 %	6,20 – 21,40 10,00	11,1 %	8,70 – 20,60 14,00	13,0 %	3,50	2,99	
19	Heidelberg 163 000	2 200 – 10 000 4 700	15,2 %	4 600 – 11 000 7 200	57,5 %	9,30 – 26,80 14,50	13,3 %	12,70 – 24,40 18,70	43,5 %	3,70	3,11	
20	Ingolstadt 142 300	2 200 – 8 200 4 100	1,0 %	4 700 – 7 400 6 400	21,9 %	7,70 – 24,00 12,60	8,2 %	10,80 – 20,70 14,80	13,5 %	3,67	2,77	
21	Karlsruhe 310 000	2 200 – 7 500 3 900	7,4 %	4 000 – 8 100 6 500	38,6 %	8,40 – 21,20 12,20	16,7 %	9,30 – 20,80 16,50	26,9 %	3,75	3,05	
22	Kassel 204 700	1 500 – 4 600 2 700	17,4 %	3 200 – 6 900 4 300	32,3 %	4,60 – 14,90 8,70	11,6 %	10,10 – 16,50 12,30	18,9 %	3,84	3,42	
23	Kiel 248 900	1 700 – 6 000 3 300	18,7 %	3 400 – 9 100 5 000	20,5 %	5,90 – 17,90 9,90	22,4 %	9,50 – 19,40 13,70	14,2 %	3,58	3,29	
24	Köln (S. 104) 1 087 400	2 000 – 8 700 4 500	14,8 %	5 100 – 11 500 6 900	31,2 %	6,90 – 26,90 14,00	19,2 %	8,00 – 27,90 18,30	36,6 %	3,72	3,18	
25	Leipzig (S. 136) 619 900	2 000 – 4 500 2 800	22,3 %	3 800 – 9 100 5 300	30,9 %	4,80 – 20,50 8,90	26,4 %	10,00 – 18,40 13,90	29,9 %	3,79	3,15	
26	Leverkusen 166 400	1 600 – 5 200 2 800	27,9 %	4 100 – 6 400 5 400	28,3 %	6,70 – 17,30 9,90	21,6 %	9,20 – 17,20 14,40	30,9 %	4,20	3,20	
27	Lübeck 219 000	2 200 – 7 500 3 900	25,8 %	3 900 – 9 200 6 600	30,7 %	6,40 – 19,20 10,20	22,9 %	12,70 – 21,90 16,80	40,2 %	3,14	3,05	
28	Mainz 222 900	2 600 – 7 200 4 100	23,1 %	4 800 – 8 700 7 100	42,6 %	8,50 – 25,00 13,40	18,1 %	15,10 – 28,00 20,40	47,5 %	3,92	3,44	
29	Mannheim 316 900	2 200 – 7 000 3 800	24,6 %	3 700 – 8 600 5 800	31,2 %	6,50 – 20,30 11,60	17,2 %	10,70 – 20,50 15,80	24,0 %	3,66	3,26	
30	München (S. 126) 1 510 400	5 600 – 15 600 8 700	10,4 %	6 500 – 26 500 11 900	32,5 %	12,70 – 39,00 21,20	11,3 %	13,50 – 39,60 25,30	19,9 %	2,92	2,55	
31	Münster 322 900	2 000 – 8 000 4 400	21,2 %	4 200 – 9 800 6 700	55,5 %	5,70 – 20,70 12,00	14,3 %	8,50 – 24,50 17,00	32,8 %	3,27	3,04	
32	Neuss 155 200	1 500 – 5 200 3 100	28,1 %	3 500 – 5 800 4 800	23,1 %	7,40 – 17,30 10,30	21,9 %	11,30 – 19,10 14,50	25,5 %	3,99	3,63	
33	Nürnberg 526 100	2 300 – 6 300 3 900	18,9 %	4 300 – 9 600 6 300	24,5 %	6,50 – 20,10 11,60	14,3 %	10,30 – 23,40 15,80	23,5 %	3,57	3,00	
34	Oldenburg 174 600	1 900 – 4 900 3 200	28,0 %	3 500 – 7 800 4 900	34,6 %	4,80 – 15,10 9,90	16,5 %	10,00 – 18,40 13,30	28,0 %	3,71	3,24	
35	Potsdam 187 100	3 200 – 9 100 5 100	44,9 %	4 800 – 11 300 8 000	55,0 %	7,90 – 23,60 12,60	26,8 %	9,80 – 22,60 16,80	40,0 %	2,95	2,52	
36	Regensburg 159 500	2 900 – 7 500 4 500	6,4 %	4 600 – 9 200 7 000	25,7 %	8,40 – 21,90 12,60	14,0 %	11,80 – 24,40 16,80	29,7 %	3,36	2,88	
37	Saarbrücken 183 500	1 200 – 4 100 2 300	27,1 %	3 300 – 6 400 3 900	17,8 %	5,70 – 15,00 9,10	20,5 %	8,80 – 17,50 12,70	15,5 %	4,75	3,91	
38	Stuttgart (S. 120) 633 500	2 600 – 9 000 4 900	7,7 %	4 300 – 14 000 8 100	22,9 %	8,20 – 28,10 15,50	8,8 %	10,30 – 31,50 18,60	2,2 %	3,80	2,70	
39	Wiesbaden 285 500	2 700 – 8 000 4 400	16,4 %	4 600 – 9 700 7 200	30,9 %	7,80 – 22,20 12,10	10,5 %	13,50 – 24,90 18,20	32,5 %	3,38	3,03	
40	Wuppertal 358 900	900 – 4 200 2 100	40,9 %	2 700 – 5 200 4 000	21,2 %	5,70 – 13,60 8,00	23,1 %	9,60 – 15,40 12,20	17,4 %	4,57	3,65	

Preis-, Miet- und Renditespannen in Euro für typische Wohnungen; **1)** *Stand: Dezember 2023* **2)** Bruttomietrendite
Capital-Urteil: = „Finger weg", = „sehr attraktives Investment"

Quellen: IIB Institut, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter; *Stand: Januar 2025*