

Der Immobilien-Atlas 2019

Solange die Zinsen niedrig bleiben, steigen Kaufpreise und Mieten immer weiter. Doch vielerorts ist Wohnen bereits sehr teuer. **100 Städte, in denen es sich noch lohnt zu kaufen.**

VON BERNHARD BOMKE, SIMONE GRÖNEWEG, GISELA HABERER, MARKUS HINTERBERGER, MAREN LOHRER, ULRICH LOHRER, JASMIN LÖRCHNER, CHRISTOPH PLATT UND SIGRID REHAK

Nein, das war kein politisches Tamtam fürs Sommerloch. Katrin Lompscher (Die Linke) meint es ernst. Bereits im Juni hatte die Berliner Bausenatorin einen Mietendeckel für die Hauptstadt angekündigt, Ende August sickerte durch, dass das Einkommen des Mieters und die Größe der Wohnung den Ausschlag geben, ob die Miete gedeckelt werden kann oder nicht. Wenn eine vierköpfige Familie mehr als 30 Prozent ihres Nettos für die Miete einer maximal 90 Quadratmeter großen Wohnung ausgibt, soll sie sich beim zuständigen Bezirksamt melden. Der Vermieter muss dann die Miete reduzieren. Die Regeln sollen nur für bereits bestehende Wohnungen gelten, Neubauten sollen also nicht betroffen sein, möblierte Wohnungen aber schon.

Kritiker nannten die Pläne „Enteignung“ oder eine „Rückkehr zum Sozialismus“, Befürworter sprachen vom „großen Wurf“. Zu Redaktionsschluss dieser Ausgabe war der Deckel zwar noch nicht spruchreif, die heftige Diskussion zeigt aber, Wohnen ist das Megathema – und wird es wohl auch bleiben.

Im zehnten Jahr des Immobilienbooms steigen die Preise und Mieten weiter. Denn die nach wie vor niedrigen Zinsen lassen Anlegern nur wenige Alternativen, ihr Geld zu investieren. Sie bringen jedoch auch viele Mieter dazu, an Eigentum zu denken.

Doch immer wieder gibt es Mahner, die von einem Ende des Booms sprechen. Reiner Braun ist einer von ihnen: Er und seine Kollegen vom Marktforschungsinstitut Empirica haben errechnet, dass die Preise bundesweit im Schnitt um fast ein Fünftel, in den Top-7-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf) um fast 40 Prozent nachgeben könnten. Wichtigster Faktor für diese Prognose ist die Kluft zwischen den Kaufpreisen und den Mie-

ten. Idealerweise sollten beide gleich schnell steigen, was sie aber in den vergangenen zehn Jahren beileibe nicht getan haben. In der Regel sind die Kaufpreise mehr als doppelt, oft dreimal so schnell gestiegen. Kommen nun Faktoren ins Spiel, die dafür sorgen, dass die Mieten noch langsamer steigen – für Braun wären das die Mietpreisbremse oder ein Mietendeckel –, wird das Risiko sinkender Preise höher.

Ein Indiz, dass der Boom seinen Zenit überschritten hat, sind die Preise. Die Einkommen sind in den vergangenen zehn Jahren zwar gestiegen, aber noch lange nicht so stark wie die Kaufpreise für Wohneigentum. Bereits seit Jahren warnen Marktkenner vor einer natürlichen Grenze. Die wäre dann erreicht, wenn das Gros der Käufer die Immobilie nur mit größtem finanziellem Einsatz und über mehrere Jahrzehnte gestreckt abtrottern könnte. Schon heute muss, wer 100 Quadratmeter Wohnraum in einer deutschen Großstadt kaufen möchte, im Schnitt 400 000 Euro aufbringen. Um sich eine solche Immobilie zu leisten, müssen vergleichsweise privilegierte Käufer, die 100 000 Euro Eigenkapital mitbringen, die übrigen rund 300 000 Euro Kredit 30 Jahre lang monatlich mit über 1100 Euro tilgen. Noch höher werden die monatlichen Raten in den sogenannten Top-7-Städten. Unter einer halben Million Euro, eher 600 000 Euro, gibt es hier kaum Angebote. Unser Haushalt mit 100 000 Euro Eigenkapital müsste also 400 000 beziehungsweise eine halbe Million Euro aufnehmen und würde 30 Jahre lang über 1500 Euro an die finanzierende Bank überweisen.

Angesichts dieser Zahlen sind die 12000 Euro Baukindergeld, die kauf- oder bauwillige Familien unter bestimmten Voraussetzungen beantragen können, der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein. Dazu kommt, dass in

unseren Beispielen die Kaufnebenkosten, Steuern und laufenden Kosten nicht mit eingerechnet sind. Um sie zu berücksichtigen, müsste man je nach Region auf den Kaufpreis knapp zehn Prozent und auf die monatlichen Ausgaben rund ein Fünftel draufschlagen. Unterm Strich müsste der Käufer für sein Eigentum jeden Monat zwischen rund 1300 und knapp 2000 Euro aufwenden. Setzt man diese Zahl ins Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoeinkommen eines Angestelltenhaushalts, blieben in einer Großstadt rund 2000 Euro, in einer der Top-7-Städte aber nur noch 1200 Euro zum Leben und um „nebenbei“ eine tragfähige Altersvorsorge aufzubauen. Zahlen, die verdeutlichen, dass ein eigenes Haus oder eine eigene Wohnung trotz niedriger Zinsen nicht für jedermann bezahlbar ist. In beiden Fällen würden die Kosten fürs Eigenheim das Drittel, das Senatorin Lompscher in ihrem Mietendeckel als Obergrenze für Wohnkosten annimmt, übersteigen.

Teure Speckgürtel. Auch abseits der Innenstädte haben die Preise angezogen. Die Kaufpreise in Randbezirken und Umlandgemeinden sind vor allem in den vergangenen fünf Jahren oft schneller gestiegen als die in den Zentren. Doch die Nachfrage bleibt hoch. Laut Daniel Ritter, Geschäftsführer des Maklerhauses von Poll, wird speziell in Ballungsräumen nach wie vor erheblich zu wenig gebaut. „Nachverdichtungs- und Umwandlungsmaßnahmen tragen nur einen kleineren Teil dazu bei, Wohnraum zu gewinnen. Die große Lösung wäre, neue Wohnviertel zu errichten.“ Ritter weiß aber auch, dass solche Vorhaben oft sehr langwierig sind.

Dass weniger Wohnraum entsteht, als gebraucht wird, hängt auch mit einem weiteren Aspekt zusammen. „Hatten sich in den vergangenen Jahren

immer mehr Entwickler auf Wohnungen statt auf Büros konzentriert, schlägt das Pendel nun zurück“, weiß Wolfgang Speer, Leiter des Geschäftsfelds Büros beim Immobiliendienstleister Colliers. Vor allem in den Top-7-Städten seien Büros aus Sicht von Anlegern wieder attraktiver. Das würde dort das Problem des mangelnden Wohnraums noch weiter verschärfen. In kleineren Städten werde noch mehr in Wohnungen investiert, aber auch hier könnte sich der Trend umkehren, denn man brauche, so Speer, alle Arten von Immobilien und nicht nur Schlafstädte.

Keine Sorgen. Abgesehen von zu wenig Neubau und der Furcht vor einem Mietendeckel, ist die Stimmung am Markt gut. Auch Sorgen um ein Ende des Wirtschaftsbooms, das in anderen Branchen Kopfzerbrechen bereitet, gibt es nicht. „Ein Schocker, wie etwa plötzlich steigende Zinsen, ist nicht erkennbar“, meint Speer. Er und Ritter, Chef des Maklerhauses von Poll, rechnen damit, dass bereits heute attraktive Städte weiter wachsen werden. Ritter rechnet eher damit, dass Menschen, denen Wohnraum in der Stadt, egal ob zum Kauf oder zur Miete, zu teuer geworden ist, im Umland fündig werden, und widerspricht den Warnungen von Empirica. „Ein Rückschlagpotenzial gibt es nicht. Wir erwarten weiterhin moderate Preisanstiege.“

Für Leser des Immobilien-Atlas, ganz gleich, ob sie investieren oder ihr Eigentum selbst nutzen wollen, heißt das, dass die Suche noch schwieriger geworden ist. In den meisten Märkten ist das Angebot im gleichen Maß gesunken, wie die Preise gestiegen sind. Die Mieten sind in der Regel langsamer als die Preise gestiegen. Doch es gibt noch Städte und Lagen, in denen es sich nach wie vor lohnt zu kaufen – weil die Preise weiter steigen werden oder sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort weiter verbessern werden. Auf den folgenden über 100 Seiten lesen Sie, für welche Städte und Regionen das gilt. (...)

Osnabrück zählt vermutlich zu den am meisten unterschätzten Städten Deutschlands. Das mag am VfL Osnabrück liegen, der ständig zwischen den Fußballligen zwei und drei wechselt.

Ganz sicher aber liegt es nicht an einem Mangel prominenter Bürger der Stadt. Alt-Bundespräsident Christian Wulff stammt von dort. Boris Pistorius, Innenminister des Landes Niedersachsen und Mitglied des Schattenkabinetts des einstigen SPD-Kanzlerkandidaten Martin Schulz, ist ebenfalls gebürtiger Osnabrücker. Er war gut sechs Jahre Oberbürgermeister der Stadt, deren Bevölkerungszahl im vergangenen Jahr erstmals auf über 169 000 stieg.

Und dann ist da noch Martin Sonneborn, der Satiriker und Abgeordnete der Spaßpartei Die Partei im Europäischen Parlament. Er wurde zwar nicht in der Universitätsstadt mit mittlerweile 14 000 Studenten geboren, aber er verbrachte seine Jugendjahre dort. Er habe in der Stadt das Biertrinken gelernt, sagte er einmal der „Neuen Osnabrücker Zeitung“.

Boom dank der Uni. Kapitalanleger tun gut daran, sich in Osnabrück weniger um Hopfen und Malz als vielmehr um Wohnungen zu kümmern, mit denen sich Geld verdienen lässt. Der Grund für die Zuversicht: Die Kaufpreise sind laut Essener Wirtschaftsforschungsinstitut RWI von 2008 bis 2018 zwar im Schnitt um 54 Prozent gestiegen, aber längst nicht so enteilt wie etwa im 50 Kilometer südlich gelegenen Münster. Zugleich wächst die Bevölkerung, unter anderem wegen der boomenden Universität.

„Kapitalanleger müssen in gut vermietbaren Lagen mit 2000 bis 3500 Euro pro Quadratmeter kalkulieren“, sagt Marie-Luise Janning, Geschäftsführerin des örtlichen Maklerbüros Janning Immobilien. „Sowohl Apartments als auch Drei- oder Vierzimmerwohnungen, die sich für Wohngemeinschaften von Studenten eignen, sind gut vermietbare Wohnungsgrößen.“ Insbesondere an Dreizimmerwohnungen bestehe Mangel in der Stadt. Als typische Quadratmetermieten nennt sie acht Euro in Altbau-

wohnungen bis zu 15 Euro in Neubau-Apartments. Generell rät Janning primär dazu, sich in den unihohen Stadtteilen Westerberg, Weststadt und Wüste sowie in der Innenstadt nach passenden Wohnungen umzusehen.

Geheimtipp Hafen. Jenseits aller Hochschulargumente rät die Expertin Anlegern zum Stadtteil Eversburg, der vom dortigen Neubauteil Landwehrviertel („Quebec Barracks“) profitieren werde. Hellern, ein weiterer Stadtteil, werde gemeinhin unterschätzt, punkte jedoch mit seiner guten Verkehrsanbindung. Einen Geheimtipp hat Janning auch noch. Das Gebiet Osnabrück-Hafen locke Kultur und Unternehmen an. Womöglich das In-Viertel Osnabrücks von morgen.

Wie eng höchst verschieden geprägte Stadtteile beieinanderliegen, erklärt Janning am Beispiel des bevorzugten Westerberg, wo für Top-Wohnungen bis zu 6000 Euro pro Quadratmeter zu zahlen sind. Im angrenzenden Eversburg kommen Käufer nach ihren Erfahrungen im Schnitt mit 2500 bis 2800 Euro hin.

Interessenten sollten sich auch noch diese Hinweise Jannings merken. „Barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage sind für Kapitalanleger ein sehr gutes Investment“, sagt sie. Ganz einfach deswegen, weil zahlreiche Senioren vom Stadtrand in die City ziehen wollten. Sodann verweist sie auf zwei weitere Neubaugebiete: eines an der Lürmannstraße (Westerberg) und das Gebiet Grüner Garten in Osnabrück-Voxtrup. Auch dort könnten sich Kaufgelegenheiten ergeben, die keinesfalls zu unterschätzen sind.

Osnabrück

Einwohner: 169 108

Ø Kaufpreis/qm 2032 €

Ø Miete/qm 8,04 €

Knaptheit* 82

* Erläuterung siehe Seite 38

Wohnungen in Osnabrück Unterschätzter Markt mit viel Potenzial

Lage	Kaufpreis ¹ in €/qm	Veränderung ² in %	Kaltmiete ¹ in €/qm	Veränderung ² in %	Mietrendite ³ in %	Euro-Empfehlung ⁴
gut	2488	4,7	8,78	3,7	4,24	*****
mittel	1969	4,7	7,91	3,7	4,82	****
einfach	1639	4,7	7,44	3,7	5,45	***

Stichtag: 30.06.2019; Anmerkungen: ¹durchschnittliche Angebotspreise bzw. -mieten; ²gegenüber 2018; ³Nettojahreskaltmiete je qm geteilt durch Kaufpreis je qm mal 100; ⁴ein Stern: Finger wegl, zwei Sterne: erhöhtes Risiko, drei Sterne: solides Investment, vier Sterne: gute Lage, sichere Rendite, fünf Sterne: Top-Lage mit voraussichtlich steigender Rendite; Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnungen