

EDOUARD CARMIGNAC Frankreichs Milliarden-Manager
im Interview: „Die EZB spielt ein gefährliches Wartespiel“

BESTE BANK Deutschlands größter Bankentest:
Über 200 000 Kunden haben abgestimmt

EUROPA-AKTIE Warum Anleger jetzt bei italienischen,
spanischen und irischen Titeln zugreifen sollten

05
2014
Deutschland
€ 6.50

DEUTSCHLANDS GRÖSSTER IMMOBILIEN-ATLAS

- **Großstädte** Welche Viertel jetzt noch günstig sind
- **Kleinstädte** Wo die Provinz überraschendes Potenzial hat
- **Spartipps** Was Sie beim Kauf und Finanzieren wissen müssen



Moin, moin...

Klar, Hamburgs Wirtschaftskraft strahlt ab. Aber auch **auf dem platten Land prosperieren** in Deutschlands Norden **Städte**. Wer hier kauft, macht wenig falsch

KLEINE PERLEN

① **KAMPEN**
510 Einwohner

② **FLENSBURG**
83 461 Einwohner

③ **QUICKBORN**
19 986 Einwohner

④ **AHRENSBURG**
31 292 Einwohner

⑤ **WEDEL**
31 725 Einwohner

⑥ **RASTEDE**
20 059 Einwohner

⑦ **LÜNEBURG**
71 009 Einwohner

⑧ **HAREN**
22 949 Einwohner



Laut Duden kommt „moin, moin“ nicht vom deutschen „Morgen“ vom ostfriesischen „moi“, das bedeutet schön oder gut. In Deutschlands Norden gibt es einige kleinere Immobilienstandorte, die für Investoren einfach „moi“ sind. Weil dort Immobilien auch noch in zehn, 15 Jahren gefragt sein werden. Das Berliner Institut für Stadtforschung sieht etwa in Schleswig-Holstein dafür zwei Regionen: Flensburg und das Hamburger Umland. In Niedersachsen liegen vor allem im Westen des Landes Landstriche mit hohem – teils „hausgemachtem“ – Bevölkerungszuwachs und aufstrebenden Arbeitsmärkten. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln prognosti-

ziert insbesondere für die Landkreise Ammerland, Oldenburg, Cloppenburg, Emsland und Vechta bis 2030 hohe Nachfrage nach Wohnraum – fast so hoch wie im Süden Deutschlands. Die interessantesten der kleinen Immobilienperlen aus Schleswig-Holstein und Niedersachsen werden im Folgenden vorgestellt. Alles Orte, die nicht nur gut sind, sondern „moi, moi“.

Kampen: Die teuerste Wohnstraße Deutschlands liegt auf Sylt. Doch seit 2010 wurde der Spitzenpreis von 35 000 Euro pro Quadratmeter nicht mehr getoppt. Es wird schlicht nicht mehr jede Preisforderung akzeptiert, meint man beim Maklerhaus Engel & Völkers. Auch

Holger Carstens von Densch & Schmidt, eines der auf Sylt aktivsten Maklerunternehmen, sieht, dass sich der Markt beruhigt: „Inzwischen weichen Interessenten eher auf die günstigeren Nachbarinseln Amrum oder Föhr aus – der höheren Rendite wegen.“ Schließlich wollen immer mehr ihr Ferienhaus durch Vermietung refinanzieren. Noch einen praktischen Grund beobachtete Andrej Hoch vom Immobiliendienstleister Planet-home: „Seit 2012 vertreibt schlechtes Wetter die Gäste – und damit die potenziellen Käufer der Ferienimmobilien.“ Die Zahl der Gäste brach um ein Drittel ein. Kampen trifft das besonders, sind doch 65 Prozent der Immobilien Feriensitze. Sorgen muss man sich um den teuersten Immobilienstandort Deutschlands dennoch nicht. Die Gemeinde weist kein Bauland aus, die Ortsgestaltungssatzung schreibt seit 100 Jahren Villen auf großen Grundstücken vor, kaum ein Besitzer hat den Verkauf nötig. Luxus wird hier Luxus bleiben.

Flensburg: „Die Dänen haben sich von der Finanzkrise erholt und kaufen wieder Immobilien, vorrangig im Norden der Stadt“, erzählt Robert Gensch von Planethome, „und Segler aus ganz Deutschland suchen Ferienwohnungen, besonders gern in Sonwik an der Förde.“ Die Nachfrage Auswärtiger treibt die Preise auch für Einheimische in die Höhe. So wurden bei den Neubauten an der Förde, den Türmen „Luv & Lee“, Spitzenpreise bis zu 5000 Euro pro Quadratmeter akzeptiert. Auch die Neubauten „Am Wasserturm“, die auf 2,8 Hektar direkt neben dem Volkspark in Mürwik entstehen, werden im hochpreisigen Segment ab 3000 Euro sein. Etwas günstiger dürften die Neubauten in Groß-Tarup werden. Dieses Jahr werden hier 1,5 Hektar für Eigentumswohnungen sowie 32 Grundstücke für Eigenheime erschlossen. Allerdings erwartet das Maklerunternehmen Engel & Völkers in seinem aktuellen Marktbericht zu Flensburg auch in mittleren und guten Lagen Preissteigerungen. Bei Mieten wird das jedoch nur in sehr guten Lagen der Fall sein. Spitzenmieten über neun Euro pro Qua-



Jachtgründe: Wer es in Flensburg nicht weit zu seinem Boot haben will, muss kräftig zahlen. Direkt an der Förde kosten Wohnungen inzwischen 5000 Euro pro Quadratmeter

dratmeter erreicht gerade mal ein Prozent der Flensburger Mietwohnungen, 50 Prozent bringen zwischen fünf und sechs Euro, ermittelte ein Mietgutachten. Die dennoch relativ hohe Rendite lag bisher am günstigen Einkauf. Die Stadt hat es verstanden, ihren Wohnungsmarkt in der Balance zu halten und das wird auch bis 2030 so bleiben, meint das Forschungsinstitut Empirica.

Quickborn: Der Neubau kommt in Schwung: In diesem Jahr werden in Quickborn 165 Wohnungen neu gebaut, ab 2015 kommen weitere 140 hinzu. Die Kaufpreise liegen in Quickborn deutlich unter denen in Ahrensburg und Wedel, dafür ist die Rendite höher – bei mindestens ebenso guten Zukunftsaussichten. Die Stadt zieht stetig neue Unternehmen an. Allein in den vergangenen fünf Jahren folgten dem Vorbild von Comdirect Bank und Eon Hanse AG sechs weitere Großbetriebe, darunter Horizon, Weltmarktführer für Maschinen zur Weiter-

verarbeitung von Druckerzeugnissen. Die Zahl der Arbeitsplätze schnellte binnen drei Jahren um 26 Prozent hoch. Zugleich wächst die Zahl der Einwohner. Zum Wohnen und Wohlfühlen werden hier Raritäten geboten: In Quickborn-Heide gibt es noch große Grundstücke, die laut neuem Bebauungsplan auch nicht geteilt werden dürfen; auf der Marienhöhe stehen architektonische Juwelen. Richard Neutra, der Superstar der kalifornischen Moderne, baute hier in den 60er-Jahren Bungalows. Sein „Bio-realismus“, der durch bodentiefe Fenster außen und innen verschmelzen will, wird derzeit gerade wiederentdeckt.

Ahrensburg: Was die Rendite betrifft, steht die „Empirica-Ampel“ bei Ahrensburg bereits auf Rot, auch wenn das Gesamturteil im Blasenindex mit gelb noch einen gesunden Markt anzeigt (siehe Tabelle). Der Grund für das Rotlicht: Gegenüber 2004 stiegen die Kaufpreise kräftig, die Mieten jedoch nur moderat. →



Friesen-Finca: Reetdachhäuser sind bei Deutschlands Reichen beliebt. In Kampen auf Sylt werden für solche Anwesen fünfstellige Beträge fällig – pro Quadratmeter

Doch die relativ hohen Immobilienpreise schrecken hier nicht ab, das verfügbare Einkommen ist in Ahrensburgs Landkreis Stormarn so hoch wie sonst nirgends in Schleswig-Holstein. Zum Verkaufsstart des Neubaugebiets Erlenhof lagen jedenfalls über 1000 Bewerbungen

vor, obwohl das Bauland 340 Euro pro Quadratmeter kostet. Zum Vergleich: Im noch wohlhabenderen Großhansdorf kostet der Quadratmeter im Schnitt 265 Euro. Auf dem fast 40 Hektar großen Erlenhof waren ursprünglich 500 Wohnheiten vorgesehen. Doch für eine luftige-

re Bebauung auf dem Filetstück wurde auf 365 Einheiten reduziert. Das trieb die Preise. Die Bebauung sieht eine Drittelung in Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser vor.

Wedel: Die Bundesbank beobachtete bei Wohnimmobilien in kleineren Städten jüngst einen steigenden Preisdruck. Der Elbvorort ist dafür ein Beispiel. Sparkassen, die großteils Immobilien im mittleren Segment vermitteln, meldeten für Wedel 2013 als häufigsten Verkaufspreis für neu gebaute Eigentumswohnungen 3000 Euro pro Quadratmeter, im Jahr zuvor lag dieser mit 1445 Euro nicht mal halb so hoch. Und die Mieten ziehen nach: Mitte 2013 sprang Wedel unter die 50 Städte Deutschlands mit den höchsten Neuvertragsmieten, die das Forschungsinstitut F+B listet. Doch noch immer ist Luft nach oben. In Wedel sitzt Geld. Die Gemeinden im Landkreis Pinneberg liegen in puncto verfügbares Einkommen auf Platz 2 in Schleswig-Holstein. Auch die Stadt lässt sich nicht lumpen, für über 17 Millionen Euro gibt sie sich eine neue „Visitenkarte“: Der Stadthafen wird saniert, dabei entsteht eine neue „maritime Meile“ mit neu gestalteten Freiflächen inklusive Promenade. Nahe der Willkomm-Höft, der weltbekanntesten Schiffsbegrüßungsanlage, entstehen fünf Stadtvillen, die 47 Eigentums-

Perlen im Norden Nur noch Haren gilt laut den Maßstäben der Wohnungsmarktforscher von Empirica als unterbewertet. Insgesamt sind die Mieten im Vergleich zu den Preisen kaum gestiegen. Ob es hier Nachholeffekte gibt, scheint fraglich

Kleine Perlen	Kaufpreis ¹ in €/qm	Veränderung ² in %	Monatsmiete ¹ in €/qm	Veränderung ² in %	Bruttorendite ³ in %	Nachfrage Neubau ⁴	Knappheits- indikator ⁵	Erschwinglichkeit ⁶ in %	Gesamturteil Blasenindex ⁷
Ahrensburg	1973	8,05	7,88	1,94	4,79	660	123	71	■
Flensburg	1249	7,58	6,08	3,58	5,84	162	94	85	■
Haren	1189	4,76	4,72	1,94	4,76	870	135	47	■
Kampen/Sylt	10962	5,73	21,25	1,24	2,33	510	138	63	■
Lüneburg	1976	11,70	7,05	4,60	4,28	593	67	67	■
Quickborn	1530	7,07	7,09	1,14	5,56	974	94	70	■
Rastede	1494	3,39	5,81	3,20	4,67	387	113	51	■
Wedel	1850	9,34	8,04	2,81	5,22	974	94	70	■

¹Immoscout24, Stand Ende 2013: Angebotspreise bzw. -mieten für mittlere Lagen; ²gegenüber 2012; ³Bruttorendite für 2013 (Jahresnettokaltemiete in Relation zum Kaufpreis); ⁴Zahl der jährlich benötigten Neubauwohnungen; Prognosezeitraum 2012 bis 2030 für Landkreis oder kreisfreie Stadt; ⁵Empirica, Prognose 2010 bis 2030 für Landkreis oder kreisfreie Stadt; je niedriger die Zahl, desto knapper der Wohnraum. Bei einem Wert von 100 entsprechen die Fertigstellungen den Prognosen; ⁶Empirica/LBS: Anteil des regionalen Durchschnittseinkommens der für den Erwerb einer Bestandsimmobilie notwendig ist, wenn die Finanzierungsbelastung (insgesamt sechs Prozent für Zins und Tilgung) 35 Prozent des jährlichen Haushaltseinkommens beträgt. Angaben für Landkreis oder kreisfreie Stadt; ⁷Empirica, Blasenindex-Gesamturteil gebildet aus: Entwicklung des Vervielfältigers, Verhältnis Einkommen zu Kaufpreis, Zahl der Fertigstellungen von 2004 bis 2013 sowie Verhältnis tatsächlicher Neubau zu Bedarfsprognosen bis 2030. Grün: unterbewertet, gelb: gesunder Markt, rot: Vorsicht; ⁸Knappheitsindikator vor Umschwung am Immobilienmarkt errechnet (siehe auch Text); Quelle: Immoscout24, Empirica, LBS

wohnungen wurden für bis zu 4500 Euro je Quadratmeter verkauft. Nur das Penthouse wird vermietet: für rund 16,50 Euro pro Quadratmeter.

Rastede: Seit zehn Jahren zählt der Ort im Ammerland zu den am stärksten wachsenden Kommunen Deutschlands. Entsprechend kräftig wird hier gebaut. Mit die größten Neubaugebiete liegen in der Nähe des Schlosses, das einst dem Herzog von Oldenburg als Sommerresidenz diente. Auf dem ehemaligen Gelände der Schlossgärtnerei werden unter dem Namen „Palaisgarten“ Baugrundstücke und Eigentumswohnungen vermarktet, letztere auch mit Service für Senioren. Südlich des Schlossparks bietet die Gemeinde selbst Baugrundstücke an: 40 davon – jeweils zwischen 500 und 1200 Quadratmetern groß – sind noch zu haben. Um Familien mit Kindern anzuziehen, verlangt die Stadt je Quadratmeter nur 98 Euro, für Gemeinden dieser Größe ist das unter Durchschnitt. Jedoch ist auch die Kaufkraft im Landkreis unter dem deutschen Durchschnitt. Das Konzept der Kommune jedenfalls geht auf: Der Zuzug hält an. So plant Rastede bereits die nächsten 50 Baugrundstücke, diesmal „Am Stratjebusch“. Laut Empirica-Prognosen ist Wohnraum im Kreis Ammerland noch bis 2015 knapp, bis 2030 herrscht jedoch ein Überangebot. Rastedes Wohnmarkt könnte trotzdem weiter florieren. Denn die Gemeinde hat seit Jahren landkreisweit den stärksten Zuwachs an Arbeitsplätzen.

Lüneburg: Auf insgesamt rund 100 Hektar wird in Lüneburg fleißig neu gebaut. 2012 entstanden in der Hansestadt ebenso viele Wohnungen wie im anderthalbmal so großen Göttingen. Ist die alte Salzstadt größenwahnsinnig? Mitnichten. Wohnimmobilien gehen hier weg wie warme Semmeln. Schon vor Abschluss der Planungen für die drei großen Neubaugebiete „An der Wittenberger Bahn“, „Speicherquartier“ und „Hanseviertel“, trudelten erste Anfragen bei der Stadt ein. Die Sparkasse Lüneburg, der wohl größte lokale Immobilienvermittler, verkauft Neubauten größtenteils vom Plan weg.

Karsten Koop, Leiter der Immobilienvermittlung, sieht mehrere Gründe für die hohe Nachfrage: Viele Eltern, die Arbeit in Hamburg finden, wählen bewusst Lüneburg mit seinem exzellenten Angebot an Bildung, Kultur und Freizeit als Wohnsitz für die Familie. Zugleich steigt die Zahl der Arbeitsplätze auch in Lüneburg seit Jahren. Derzeit pendeln fast 12000 Menschen mehr ein als aus. „Und viele kehren im Ruhestand zurück, die einst als Student oder Soldat die Vorzüge Lüneburgs schätzen lernten“, beobachtet Koop. So steigen Einwohnerzahlen – und Immobilienpreise. Vor allem der Neubau legte in den vergangenen vier Jahren im Schnitt um neun Prozent im Jahr zu, errechneten Deutsche Bank und Uni Regensburg in einer gemeinsamen Studie. Ihre Prognose für Lüneburgs Wohnimmobilienmarkt: weiterhin attraktiv.

Haren: Im Landkreis Emsland stiegen die Immobilienpreise überdurchschnittlich, analysierte die Bundesbank für die Jahre 2010 bis 2012. Das bedeutet bei Reihenhäusern bis zu 3,4 Prozent Plus pro Jahr, bei Eigentumswohnungen bis zu 5,5

Prozent. Was die Durchschnittsdaten von Immoscout24 in der Tabelle nicht erkennen lassen: 2013 fiel die Steigerung zum Vorjahr noch größer aus. Der häufigste Verkaufspreis, den Sparkassen erzielten, war bei gebrauchten Eigenheimen fast 18 Prozent höher als 2012, bei neuen Eigentumswohnungen „nur“ acht Prozent. Aus der Ferne könnte man glauben, den Preisdruck erzeugten Niederländer. Doch in Haren ist die Nachfrage aus dem Nachbarland seit Jahren stark rückläufig. Die meisten Käufer sind Deutsche aus der Region: Die einen schätzen die Lebensqualität an Niedersachsens beliebtestem Touristenziel nach Hannover und Nordseeküste, die anderen den florierenden Arbeitsmarkt an Deutschlands drittgrößtem Reederei-Standort. Derzeit sind 60 kommunale Bauplätze in der Kernstadt im Angebot zu 109 Euro pro Quadratmeter – was dem Bundesdurchschnitt für Orte dieser Größe entspricht. Bei Haren's Aussichten als wachsender Standort ein Schnäppchen. Kapitalanleger schauen allerdings ins Leere: Die Stadt verkauft mit der Auflage, die Eigenheime fünf Jahre selbst zu nutzen. →



Grün und ruhig: Ahrensburg liegt nur einen Steinwurf von der Hamburger Stadtgrenze entfernt, dementsprechend entwickeln sich die Preise