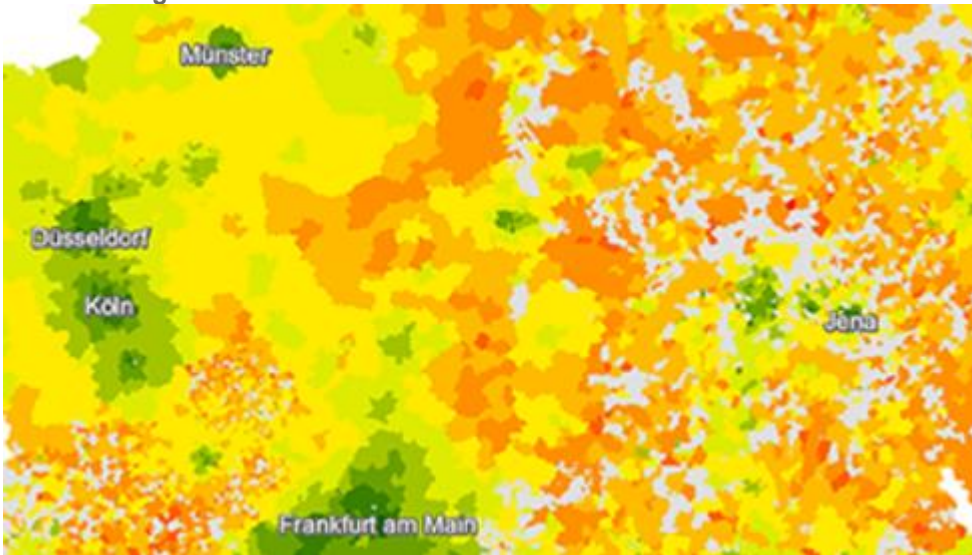


## Die besten Immobilienlagen Deutschlands

Exklusiv

Die Preisrally bei Immobilien nähert sich dem Ende. Käufer und Immobilienbesitzer sollten allmählich vorsichtig werden. Ein exklusives Rating zeigt, wo Investitionen sicher sind – und wo Risiken drohen.

von Jens Hagen



Rating für Immobilienlagen: Wer auf Nummer sicher gehen möchte, kauft lieber in den grün eingefärbten Regionen.

Beim Blick auf diese Daten dürfte manchem Kaufinteressenten schwindlig werden. In den vergangenen fünf Jahren sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den deutschen Großstädten um knapp ein Drittel gestiegen.

Die wahre Immobilienhausse fand in den Metropolen statt. In Berlin und München stiegen die Preise für 80 Quadratmeter und drei Zimmer in diesem Zeitraum um rund 54 Prozent. In Hamburg um 47 Prozent und Düsseldorf um 44 Prozent. Die Verkäufer agieren selbstbewusst. In München verlangen sie auf Deutschlands größtem Immobilienportal im Schnitt mittlerweile fast 4300 Euro für den Quadratmeter. Im Schnitt. Wie hoch die Angebotspreise für Miete und Kauf in den eigenen Vierteln sind, können Interessenten mit dem [Immobilien-Wertfinder](#) auf bei Handelsblatt Online individuell ermitteln.

Auch wenn sich beim Verkauf nicht jeder Angebotspreis realisieren lässt, zeigen die Zahlen, wie weit die Immobilienpreise davongelaufen sind. Kaufinteressenten wissen aber: Auch die schönste Rally ist irgendwann vorbei. „Nach unserer Prognose verlangsamt sich der Anstieg der Kaufpreise in den Metropolen“, sagt Jan Hebecker, Leiter Research und Analyse bei Immobilienscout24. „In den Top-Sieben-Metropolen dürften die Preise im nächsten Jahr bestenfalls zwischen vier und sechs Prozent steigen, in strukturschwachen Städten und ländlichen Regionen häufig stagnieren oder sogar sinken.“

Marktkenner raten zu neuer Bescheidenheit. „Den Höhepunkt des Immobilienzyklus haben wir bereits gesehen“, sagt Reiner Braun, Vorstand beim Marktforschungsinstitut Empirica. Die Steigerungsraten bei Mieten und Kaufpreisen nähmen ab, die Neubauquote steige. Der Trend bei den Bauträgern gehe zu kleineren, bezahlbaren Wohnungen.

Das sei ein Anzeichen, das die Belastungsfähigkeit der Käufer in vielen Regionen an ihre Grenzen stoße. „Immobilienkäufer müssen zwar vielerorts mit niedrigeren Renditen als in den vergangenen Jahren rechnen, mit Fokus auf Kapitalerhalt bleibt der Kauf von Immobilien aber interessant“, sagt Braun.

Wenn sich ein Boom abschwächt, stellen sich Immobilienbesitzer wie Kaufinteressenten die Frage nach der Sicherheit ihres Investments. Denn niemand möchte ein Haus oder eine Wohnung kaufen, die in einigen Jahren an Wert verlieren.

Auch wer schon eine Immobilie besitzt fragt sich, wie stabil die Preise für sein Objekt sind. „Grundsätzlich gilt: Je besser die Lagequalität, desto besser die Wertsicherheit für die Käufer“, sagt Hebecker. „Sehr gute und gute Lagen vereinen die größte Nachfrage auf sich und sind daher gut vermietbar oder können wieder veräußert werden“.

Ein exklusives Rating des Immobilienportals Immobilienscout24 für Handelsblatt Online zeigt für mehr als 11.000 Ortsteile und Gemeinden in Deutschland, wo Investitionen sicher sind, und wo Risiken drohen. Die Analyse bewertet die langfristige Lagequalität eines Standorts und basiert auf Immobilienmarktdaten wie etwa Preisniveaus und Preisentwicklungen der vergangenen fünf Jahre auf den Seiten des Immobilienportals. Auch externe Daten wie die Entwicklung der Bevölkerung und des Arbeitsmarktes fließen in die Bewertung ein.

Die Bewertung orientiert sich an bereits bestehenden Ratings, etwa bei Anleihen. Sie reicht von AAA für beste Lage in prosperierenden Metropolen mit exzellenter Investitionssicherheit, sehr hohen Preisen und guter Preisentwicklung bis hin zu einfachsten D-Lagen mit höchstem Investitionsrisiko.

Und wo befinden sich nun die besten Lagen Deutschlands? Sehr gute und gute Lagen mit höchster Wertsicherheit, Nachfrage und Vermietbarkeit zeichnen laut Immobilienscout ein hohes Preisniveau und steigende Preise aus. „Es sind in der Regel zentrale Lagen in Metropolen und Großstädten, die in den vergangenen Jahren besonders stark nachgefragt wurden“, sagt Hebecker. „Sie sind durch eine positive Bevölkerungs- und Arbeitsmarkt- Entwicklung gekennzeichnet“.

Häufig handele es sich bei den AAA- bis A-Bewertungen um innerstädtische Standorte mit repräsentativen Altbaubeständen und sehr guter Infrastruktur. „Diese Lagen versprechen Eigentümern und Investoren Wachstumspotenzial und Sicherheit“, sagt Hebecker.

Die begehrtesten Lagen Deutschlands sind in den Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Stuttgart, Düsseldorf zu finden. Das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt ist ebenso dabei wie die Oberrheinschiene mit Freiburg, Karlsruhe und Basel und die Bodenseeregion. „Diese Städte und Regionen vereinen die stärkste wirtschaftliche Entwicklung und das stärkste Bevölkerungswachstum auf sich“, sagt Hebecker. „Zudem verfügen Sie über eine sehr gute Infrastruktur wie Hochschulen, Kultureinrichtungen und öffentliche Nahversorgung.“ Für junge Menschen sind diese Lagen besonders attraktiv.

Auch einige Ferienregionen an Nord- und Ostsee und an den bayerischen Seen bieten eine besonders stabile Qualität. „Für die gute Lagequalität von Urlaubsregionen sind vor allem Zweitwohnsitze und nachgefragte Ferienwohnungen verantwortlich“, sagt Hebecker. Auf einer Deutschlandkarte im PDF-Format können Kaufinteressenten und Immobilienbesitzer die Bewertung ihrer Region individuell ermitteln. Mit einer Funktion zur Vergrößerung lassen sich etwa Städte und Umland im Detail vergleichen.

Die Karte zeigt auch, wie gespalten das Immobilienland Deutschland ist. Denn die Immobilienmärkte in ländlichen und wirtschaftsschwachen Regionen zeigen sich in einem beklagenswerten Zustand. D-Lagen mit höchstem Investitionsrisiko finden sich in nicht nur in den neuen Bundesländern und um das ehemalige Zonenrandgebiet. Auch Regionen in den alten Bundesländern sind betroffen, etwa in der Pfalz oder der Eifel. Auch im Saarland und in den küstenfernen, wirtschaftsschwachen Regionen Schleswig-Holsteins finden sich D-Lagen. Dort wird laut Immobilienscout „das geringe Preisniveau durch einen starken Preisverfall weiter bedroht.“

„In Deutschland sehen wir am Wohnungsmarkt zwei Entwicklungen“, sagt Steffen Hanschmann, Geschäftsführer der Baywobau Baubetreuung in Berlin. Auf der einen Seite verlassen die Menschen kleinere Städte und ländliche Regionen. Die Leerstände in wirtschaftlich schwachen Gebieten steigen, Regionalplaner überlegen schon, wie sie mit dem Phänomen moderner Wüstungen umgehen sollen.

Auf der anderen Seite gäbe es einen Zuzug in die Großstädte wie etwa Berlin, Hamburg und München. Diese Standorte profitieren zusätzlich vom Trend zu immer mehr Single-Haushalten und einer Vergrößerung der pro Kopf genutzten Wohnfläche. „Daraus resultiert eine ungebrochen starke Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren“, sagt Hanschmann. „Hier ist der Neubau von Wohnungen nötig, allerdings explodieren beim Wohnungsneubau förmlich die Kosten.“

Zusammen mit den hohen Grundstückspreisen in den Ballungszentren legen damit auch die Preise und Mieten für Wohnungen zu. „Die Preise werden weiter steigen“, sagt Ulrich Jacke, Geschäftsführer des Asset Managers Dr. Lübke & Kelber. „Nur wenn das Objektangebot stark wachsen würde, käme es zu einer Preisdämmung. Doch dafür gibt es aktuell keine Anzeichen“.

In den Städten greifen Käufer ihre Sparreserven an. Das zeigt sich deutlich bei der Finanzierung. „Der sogenannte Beleihungsauslauf, der das Verhältnis zwischen Immobilienpreis und Darlehenssumme anzeigt, ist in acht untersuchten Städten von durchschnittlich 70,5 Prozent in 2008 bis zum ersten Halbjahr 2014 auf 67,6 Prozent gesunken“, sagt Michiel Goris, Vorstandsvorsitzender des Baugeldvermittlers [Interhyp](#). Am meisten Eigenkapital brachten die Käufer in den beiden teuersten deutschen Städten München und Hamburg mit.

Wer sich die besten Lagen nicht leisten kann, der schaut sich im Umland oder in B-Städten um. Das Immobilienscout-Rating zeigt: Auch in Lüneburg nahe Hamburg, oder in Potsdam bei Berlin gibt es begehrtesten und sichere A-Lagen. In den nächsten Wochen präsentiert Handelsblatt Online die Immobilienscout-Ratings für die sieben wichtigsten städtischen Regionen Deutschlands. Käufer können so die besten regionalen Lagen innerhalb der Städte mit dem Umland vergleichen.

Der Blick über die Metropolengrenzen hinaus ist vor allem für Käufer interessant, die trotz hoher Preise eine überdurchschnittliche Rendite erzielen möchten. Zwar locke in Zeiten der Finanzkrise die Angst um den Verlust ihres Vermögens immer noch Anleger aus der ganzen Welt in die Metropolen. Riesige Summen an Liquidität lassen aktuell bei reduziertem Angebot die Preise steigen. „Einer der Gründe, warum viele Kapitalströme in diese Städte zielen, liegt in der Meinung vieler großer Investoren, nur dort großvolumig einkaufen zu können und zu jeder Marktsituation wieder so viel Kapital im Markt vorzufinden, dass die Investition durch Veräußern wieder beendet werden kann“, sagt Jacke. Objekte in kleineren Städten abseits der Metropolen oder in ländlichen Regionen gelten als weniger leicht marktgängig.

„In den Geldströmen aus dem Ausland liegt aber auch ein Risiko. „Spätestens bei einer gegenläufigen Entwicklung des Kapitalmarktzinsniveaus mit Renditechancen die gleichauf oder über den derzeitigen Immobilienrenditen liegen würden kommt es zu einer Konkurrenzsituation der Anlagevarianten“, sagt Kelber. „Damit würde die Liquidität, die heute die Preise nach oben treibt, in eine nicht mehr vorhandene Liquidität umschlagen.“ Investoren würden in einer solchen Situation vermehrt veräußern wollen. Die Preise fielen.

Auch wenn eine mögliche Zinswende an den weltweiten Finanzmärkten noch in weiter Ferne erscheint, sollten die Käufer aktuell bei den Preisen ganz genau hinsehen. „In besonders nachgefragten Lagen stimmt uns die Entwicklung der Preise und der damit deutlich zurückgehenden Renditechance nachdenklich“, sagt Kelber. „Viele dieser Investitionen zeigen dabei eine Relationen von Rendite und Risiko, die aus unserer Sicht nicht mehr ausgewogen ist.“

Investoren setzen deshalb verstärkt auf sogenannte B-Städte. Jacke empfiehlt etwa Städte wie Wolfsburg, Lüneburg, Mannheim, Dresden oder Ingolstadt. „In diesen Städten ist die erzielbare Rendite im Vergleich zum ortsüblichen Risiko überdurchschnittlich gut“, sagt Jacke.

Thomas Meyer, Chef des Immobilienverwalters Wertgrund rät risikoaffinen Investoren mit Renditeneigung zu Investments in prosperierenden C-Städten im Westen oder B-Städten im Osten Deutschlands, etwa in Erfurt. „Die thüringische Landeshauptstadt hat sich in den letzten Jahren großartig entwickelt“, sagt Meyer. „Als Landeshauptstadt und Oberzentrum der gesamten Region wird sich Erfurt auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln“.