

EUROPAS GRÖSSTES IMMOBILIEN-MAGAZIN

BELLEVUE

NR. 2/18
März/April 2018
Ausgabe 260
Deutschland 7,50 €
Österreich 8,50 €
Schweiz 14,90 sfr
www.bellevue.de

50 Seiten
BERLIN
SPECIAL

WÄHLEN & GEWINNEN
Deutscher
Traumhauspreis

KANARISCHE INSELN
Die sonnigen Sieben

ITALIEN
Unser Landhaus
in Apulien

FLORIDA
Hauptsache
Wasserlage

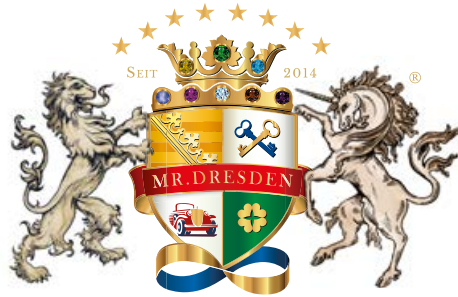
BOOM IN KROATIEN

AB IN DEN SÜDEN!

Großes Angebot, moderate Preise, viel Potential

SCHWEIZ
Die Ruhe nach
dem Preissturm





MR. DRESDEN KOLUMNE

Hatten Sie den Skiweltcup im ZDF oder im Eurosport verfolgt? Wenn ja, haben Sie sicherlich ein Teil der Schönheit von Dresden gesehen. Dresden wird die nächsten 5 Jahre den Skiweltcup austragen. Für das erste Mal wurden die Erwartungen übertroffen und das ist wiederum ein Zeichen für Dresden, dass es sehr schnell vorwärts geht. Haben Sie auch den Sempers Opernball im Fernsehen verfolgen können? Wenn ja, hat er Ihnen auch gefallen? Viele Experten behaupten, dass es der schönste Opernball der Welt wäre. Sicherlich Geschmacksache. Jedoch sind wir die Einzigen, die 15.000 Flanierkarten um die Sempers Oper herum an Dresdner weitergeben und somit die Reichen und Schönen gemeinsam mit den Dresdnern feiern.

Dresden als Zukunftsstadt an 4. Stelle, hat für die Immobilieninvestoren und Anleger einiges zu bieten. Keine andere Region in Europa vereint eine solch umfassende Technologiekompetenz, um industriespezifische IT-Lösungen zu realisieren. Dresden verfügt über die entscheidenden Erfolgsfaktoren, um die Industrien weltweit bei der digitalen Transformation mit IT Basistechnologien aus einer Hand voran zu bringen. Dresden fördert gezielte, innovative Produkte und Technologien. Sie wollen diese zum kommerziellen Durchbruch

verhelfen und für die Stadt nutzbar machen. Damit wird Dresden zu einem welt-

weit führenden Leitstandort für IT Basistechnologien. Aus Dresden kommen Technologien und Produkte, die in IT Anwendungen in der industriellen Produktion, in neuen Mobilitätslösungen, in intelligenten Stromnetzen oder in der Gesundheitsbranche eingesetzt werden. Dresden und Leipzig erhielten im April 2017 den Zuschlag als Standorte im national Digital Hub Konzeptes des Bundeswirtschaftsministeriums. Ziel der beiden Hubs ist es, Wissenschaftler, Produzenten und Anwender gezielt zu vernetzen. Gemeinsam will man das enorme Marktpotenzial des „Internet of things“ nutzen, ländliche und urbane Infrastrukturen intelligenter machen und als dynamischer

Gründungsstandort wirtschaftlich weiter erfolgreich wachsen. Derzeit investie-

ren internationale Technologiekonzerne und Forschungseinrichtungen, wie Global-Foundries, Infineon, Bosch, die Fraunhofer-Gesellschaft und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt ca. rund 4,5 Mrd. Euro. Nennen Sie mir eine Stadt mit dieser Einwohnerzahl, die in Deutschland mehr investiert?

Wissenschaftler der TU Dresden wollen das Bauen revolutionieren. Mit einem Baustoff: Carbonbeton. Dafür sind Sie jetzt mit dem deutschen Zukunftspreis ausgezeichnet worden. Der innovative Werkstoff stellt die haltbarere und leichtere Alternative zum Stahlbeton dar. Vor allem rostet Carbon nicht, wohingegen korrosionsanfällige Stahlbetonbauwerke zunehmend zum Sicherheitsrisiko werden. Landauf, landab bröckeln auf Autobahnen und Bundesstraßen die Brücken – und das schon oft nach 40 Jahren. Die Folge, kilometerlange Staus, genervte Autofahrer, Milliarden teure Reparaturen. Mit Carbonbeton muss es erst gar nicht zum Verkehrsinfakt kommen. Wir gehen davon aus, das hier eine Lebensdauer von bis zu 200 Jahren kein Problem mehr sind. Die Sachsen sind kreativ und wenige wissen, dass z.B. der BH, wie auch der Kaffeefilter Melitta in Dresden und viele weitere Entdeckungen gemacht wurden.

Machen Sie sich auf den Weg, nehmen Sie Ihr Geld in die Hand und investieren in Dresden. Es dürfte kein Fehler sein.

Bis zur nächsten Ausgabe.

Ihr Rolf Leube



Top Ten

STÄDTE MIT POTENTIAL

Wer nach dem ABBA-Prinzip investiert, ist kein Musikfan, sondern kauft an A-Standorten Immobilien in B-Lagen oder an B-Standorten in A-Lagen. Wir stellen zehn solcher B-Standorte vor, die durch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen und Wertsteigerungspotential versprechen



1

DRESDEN

Die „Perle an der Elbe“ steht an der Schwelle zu den Top-7-Standorten in Deutschland, ist aber im Vergleich zu diesen noch wesentlich günstiger. Die Wirtschaft brummt, rund ein Sechstel des sächsischen BIP wird in der Landeshauptstadt erwirtschaftet, Dresden ist Hightech-Standort. Außerdem wurde in den letzten 20 Jahren kräftig in die Sanierung der Innenstadt investiert, die mit ihren liebevoll restaurierten Barockbauten die Besucher begeistert. Die Stadt sollte allerdings dringend ihr Pegida-Image loswerden – das bremst die Entwicklung.

2

LEIPZIG

Marktbeobachter Empirica attestiert in seiner Standortanalyse der sächsischen Großstadt das höchste Wertsteigerungspotential in Deutschland. Untersucht wurden 50 Städte hinsichtlich Preisniveau, Leerstandsquote, lokaler Kaufkraft sowie wirtschaftlicher und demografischer Dynamik. Leipzig hat sich außerdem zu einer beliebten Studentenstadt entwickelt. Die Universität Leipzig genießt einen hervorragenden Ruf, und es hat sich herumgesprochen, dass hier die Studentenwohnungen noch bezahlbar sind.

3

BREMEN

Mit seiner Überseestadt, einem Kontor-Projekt ähnlich der Speicherstadt in Hamburg, zog Bremen vor gut zehn Jahren erstmals das Interesse überregionaler wohnwirtschaftlicher Projektentwickler auf sich. Seitdem geht es kontinuierlich aufwärts an der Weser, vor allem Wasserlagen stehen bei Investoren hoch im Kurs. Auch die Analysten bewerten die Aktivitäten im hohen Norden positiv und sehen für Kapitalanleger Wertsteigerungspotential. Die Quadratmeterpreise liegen zum Teil 50 Prozent unter Hamburger Niveau, weshalb immer mehr Kapitalanleger von der Alster an die Weser abwandern.



WORMS

Die gut 80.000 Einwohner große Stadt in Rheinland-Pfalz gilt unter Immobilienexperten als Geheimtipp. Die idyllische Lage am Rhein und der hohe Freizeitwert ziehen viele Familien an, über die gute Verkehrsanbindung sind Mannheim und Ludwigshafen schnell erreichbar. Die Anlageberatungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber GmbH empfiehlt, in der

Nibelungenstadt in Bestandsimmobilien zu investieren. Hier sei das Risiko-Rendite-Verhältnis besonders günstig.

4

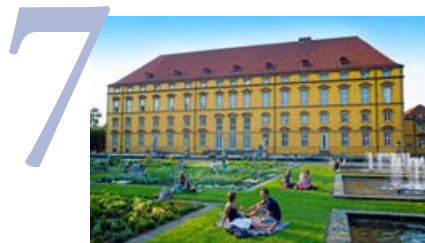


5 OLDENBURG

Mit dem Begriff „Übermorgenstadt“ wirbt Oldenburg für sich selbst. Fernab deutscher Ballungsräume überzeugt das Oberzentrum des nordwestlichen Niedersachsens mit einer Mischung aus Tradition, Kultur und zukunftsweisender Forschung. Die frühere Residenzstadt zieht vor allem hoch qualifizierte und junge Akademiker an, mittlerweile leben hier rund 160.000 Menschen. Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln geht davon aus, dass der Zuzug und damit auch die Immobiliennachfrage bis 2030 nicht nachlassen wird.

WÜRZBURG

Pünktlich zu Semesterbeginn startet in der fränkischen Universitätsstadt der Run auf studentischen Wohnraum. Wer hier in attraktiver Stadtlage ein Apartment zur Vermietung hat, muss sich um die Auslastung keine Gedanken machen – oder wie es ein örtlicher Makler einmal formuliert hat: „Dann können Sie alles vermieten, was eine Tür hat.“ Die Preise sind zwar in den letzten Jahren gestiegen, allerdings für bayerische Verhältnisse noch moderat, wenn man zum Vergleich etwa nach Ingolstadt blickt. Laut IVD-CityReport Würzburg 2017 werden für eine Neubauwohnung im Schnitt 2.880 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Vor allem die Konversionsflächen der abgezogenen amerikanischen Streitkräfte bringen immer wieder attraktive Neubauprojekte auf den Markt.



7 OSNABRÜCK

Während im benachbarten Münster die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mittlerweile auf 4.300 Euro geklettert sind, bezahlt man in Osnabrück auch für Neubauwohnungen in guten Lagen in der Regel nicht mehr als 3.000 Euro für den Quadratmeter. Mit knapp 30.000 Studenten muss sich die rund 160.000 Einwohner große Stadt in Niedersachsen auch keine Gedanken über mangelnde Nachfrage an kaufkräftigen Akademikern machen. Fazit: Wem Münster zu teuer ist, wer aber dennoch in einer wirtschaftlich stabilen Großstadt in der Region investieren möchte, der sollte sich in Osnabrück umsehen.

8 MANNHEIM

Die Quadratestadt zählt neben Pforzheim und Ulm zu den attraktivsten Standorten Baden-Württembergs für Neubau-Investitionen. Zu diesem Ergebnis kam die Beratungsgesellschaft Dr. Lübke & Kelber GmbH in ihrem aktuellen Risiko-Rendite-Ranking Baden-Württemberg 2017. Die Renditen in der Universitätsstadt liegen deutlich über den ermittelten Mindestrenditen, so die Analysten. Die ehemalige Residenzstadt zählt über 300.000 Einwohner und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Mit seiner rheinland-pfälzischen Schwesterstadt Ludwigshafen bildet Mannheim über den Rhein hinweg ein zusammenhängendes Stadtgebiet.

9 LANDSHUT

Ihre Lage direkt an der A92 mit Direktanbindung an München und die Nähe zum Flughafen München hat die Hauptstadt Niederbayerns zu einem begehrten Immobilienstandort gemacht. Vor allem Familien, die sich München nicht mehr leisten konnten, entdecken zunehmend die rund 70.000 Einwohner zählende Stadt an der Isar, die mit ihrer Burg Trausnitz auf eine lange Geschichte zurückblicken kann. Im Vergleich



zu anderen Mittelstädten im Einzugsgebiet der bayerischen Landeshauptstadt liegt Landshut deutlich unter den Preisen seiner westlichen Pendanten, wie etwa Fürstenfeldbruck oder Landsberg am Lech. Vor allem der Landkreis hat laut Ansicht der Postbank noch viel Potential. In ihrem Wohnatlas 2017 prognostiziert sie das reale Preiswachstum bis 2030 mit 1,7 Prozent pro Jahr.

10 AACHEN

Aachen wächst auch in Zukunft – und das sorgt am Immobilienmarkt weiter für Aufwind. Anders als in vielen anderen deutschen Großstädten wird die Einwohnerzahl der Domstadt bis 2030 konstant steigen. Mit über 40.000 Studierenden ist knapp jeder sechste Einwohner Aachens an der bekannten RWTH Aachen eingeschrieben. Preislich liegt Deutschlands westlichste Großstadt mit rund 1.800 Euro pro Quadratmeter (2016) im Bundesvergleich im Mittelfeld. Das kann für Investoren interessante Renditen bedeuten, denn der hohe Anteil an Akademikern und damit auch zahlungskräftigen Mietern ist ein Garant für sichere Einkünfte.