

SPEZIAL

Mai 2012



In Kooperation mit:

IMMOBILIEN

SCOUT 24

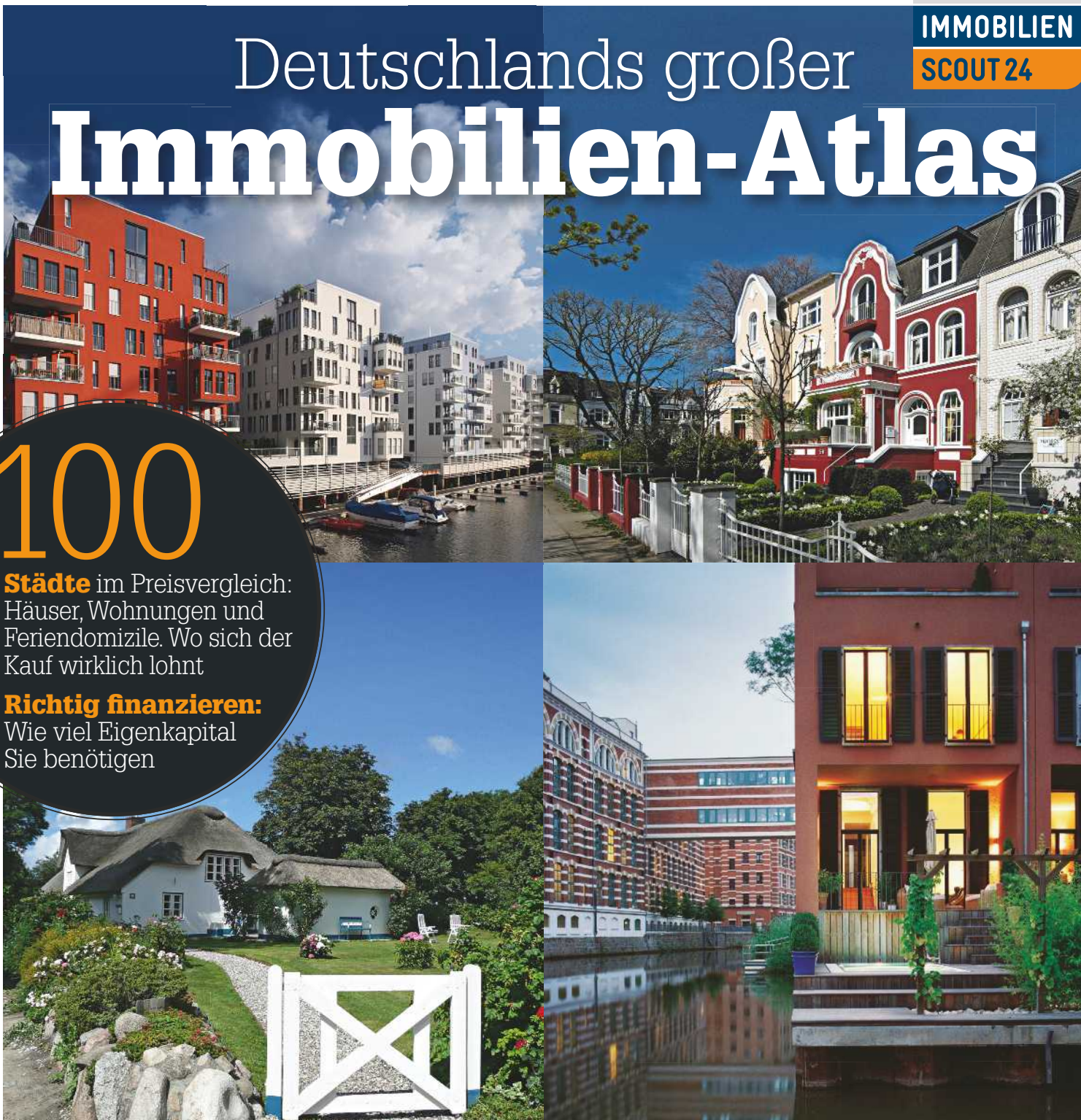
Immobilien-Atlas

Deutschlands großer **Immobilien-Atlas**

100

Städte im Preisvergleich:
Häuser, Wohnungen und
Feriendomizile. Wo sich der
Kauf wirklich lohnt

Richtig finanzieren:
Wie viel Eigenkapital
Sie benötigen





Sie sollen sich **sicher sein**

IMMOBILIEN SIND NEBEN EINEM LEBENS-TRAUM jetzt auch das Anlagethema Nummer eins. Laut Umfragen denkt mittlerweile jeder zweite Deutsche darüber nach, ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben. Vor allem in Städten ist die Nachfrage höher als jemals zuvor. Wir alle sehnen uns nach Sicherheit, auch für unser Geld. Und für die meisten Deutschen sind Immobilien das Synonym für Werthaltigkeit. Selbst Profi-Investoren verzichten immer öfter sogar auf Rendite zu Gunsten der Solidität.

Für einen Kauf ist es wichtig, die Lage und den Preis einer Immobilie richtig einzuschätzen. In Deutschland fehlt aber die Tradition einer umfassenden Marktforschung in diesem Bereich. In den USA können sich Interessenten ganz einfach in den Grundbüchern informieren, was eine Immobilie wert ist und wie sich ihr Preis über viele Jahre entwickelt hat. Hierzulande sind offene Datenbanken meist erst noch im Aufbau.

Mit diesem FOCUS-Spezial wollen wir diese Lücke schließen. Unsere Autoren Alexandra Kusitzky und Michael Franke haben dafür die wichtigsten Immobilienstandorte Deutschlands analysiert. Zusammen mit fünf weiteren Kollegen sind sie durch die Republik gereist und haben vor Ort die besten Lagen, die aktuellen Preise und die Chancen der größten Städte recherchiert.

In jede Himmelsrichtung sind sie gefahren, sie waren auf der Nordsee-Insel Sylt, ganz im

Süden am Bodensee, tief im Westen in Köln, ebenso wie im östlichen Dresden. Sie haben Makler, Baufinanzierer und Investoren gesprochen. Zusätzlich konnten sie auf die Datenbank der größten deutschen Internet-Plattform für diesen Bereich zugreifen: die von Immobilienscout24.

Das Unternehmen hat mehr als eine Million Daten für dieses Heft zur Verfügung gestellt. So ist Deutschlands großer Immobilien-Report auf 148 Seiten entstanden.

Meine Kollegen durften übrigens auch in die Wohnzimmer von Prominenten, Künstlern und Immobilien-Profis schauen. Ein Haus oder eine Wohnung ist immer eine sehr persönliche und emotionale Angelegenheit. Wir wollten wissen:

Wie wohnt Deutschland? Und auch: Was lieben Menschen an ihrer Stadt?

Natürlich informiert dieses Heft zusätzlich über Immobilienfinanzierungen, Nebenkosten und versteckte Fallen. Die Profis sagen zu Recht: „Alles entscheidet sich beim Kauf.“

Herzlichst, Ihr

Uli Baur, Chefredakteur



Unterwegs im ganzen Land Die FOCUS-Redakteure Alexandra Kusitzky und Michael Franke

Inhalt

FOCUS-SPEZIAL – IMMOBILIEN-ATLAS – Mai 2012



8

Ökologisch wertvoll
Dieses Einfamilienhaus
ist aus Hanf, Holz
und Lehm erbaut –
und spart Energie



16

Zimmer mit Aussicht
Das Wohnhaus von Star-
Architekt Hadi Teherani
ist eine Hamburger
Touristenattraktion



36

Winnetous Heim
Zu Besuch bei Schau-
spieler Erol Sander. Er
wohnt im Münchener
Stadtteil Lehel

Immobilien Spezial

- 6 **Stadt**
So wenig Platz braucht ein Familienhaus
- 8 **Land**
Die voll recycelbare Villa
- 10 **Fluss**
Bau und Natur verschmelzen
- 12 **Methodik**
Der Immobilienatlas hat 19 Großstädte
speziell unter die Lupe genommen

Der Norden

- 16 **Baumeister der Moderne**
Selbst Jugendstilvillen mit hohen Decken
beengen ihn. Hamburgs Star-Architekt
Hadi Teherani ist ein Mensch für Neues
- 20 **Hamburg**
Die Stadt ist die Perle des Nordens,
und das hat seinen Preis: Günstiger
Wohnraum ist schwer zu finden
- 26 **Bremen**
Die Hansestadt hat schöne Wohnecken,
die ein flüchtiger Besucher nicht sieht
- 30 **Hannover**
Lange Zeit wurde hier hauptsächlich
saniert – jetzt baut die Stadt neu

Der Süden

- 36 **Über den Dächern der Stadt**
Als Junge hat er von dieser Wohnung
geträumt, jetzt gehört sie ihm. Zu Hause
bei Schauspieler Erol Sander in München
- 40 **München**
Die Quadratmeterpreise in der
bayerischen Hauptstadt erreichen inter-
nationales Top-Niveau. Wo es sich lohnt
- 46 **Nürnberg**
Investoren entdecken Münchens
unscheinbare Schwester
- 50 **Stuttgart**
Innerhalb des „Kessels“ kochen die
Preise. Es fehlt an neuen Wohnungen

Fotos: Hermann Dornhege/FOCUS-Magazin, Anja Höpfer, Mauritius, Toni Muhr, Thomas Meyer/ostkreuz, Gerret Meier/WirtschaftsWoche



78

Märchenhaft wohnen
Die fabelhafte Welt des
Kinderbuch-Verlegers
Wolfgang Hölker
und seiner Frau



106

Lebensraum Bunker
Kunstsammler Christian
Boros und seine Frau
wohnen in
Beton



128

Sonne satt
Auf Mallorca, wie hier bei
Santanyí, sind die Preise
noch auf niedrigem Niveau

56 Heidelberg

Die Schöne am Neckar lässt sich umschmeicheln. Wer bei ihr unterkommen will, muss immer mehr bezahlen

60 Freiburg

In der Universitätsstadt fehlt Wohnraum. Den grünen Oberbürgermeister setzt das unter Druck

64 Frankfurt am Main

Immer mehr Menschen zieht es in die Bankenstadt mit ihren Wolkenkratzern – viele fragen nach Neubauwohnungen

70 Mainz und Wiesbaden

Ungleiche Schwestern: Diesseits und jenseits des Rheins gelten sie als attraktive Wohnstandorte – mit Preisunterschieden

77

Der Westen

78 Zu Hause bei Karlsson vom Dach

Ein Mix aus Spielzimmer, Antik-Markt und Puppenstube: So wohnt der Münsteraner Kinderbuch-Verleger Wolfgang Hölker

82 Köln

Im Käufermarkt der Domstadt sind Immobilienpreise nicht verhandelbar. Die Makler verlangen feste Beträge

88 Düsseldorf

Erst fehlte es an Neubauten, jetzt ist der Häusermarkt wie leergefegt. Nun wird Altes umgebaut

92 Essen

Mit dem Bau zweier neuer Stadtteile versucht die Stadt im Ruhrgebiet, ihr Mauerblümchen-Image abzustreifen

96 Münster

Die Bodenpreise sind schon doppelt so hoch wie der Richtwert. Es herrschen teils Verhältnisse wie in Düsseldorf

101

Der Osten

102 Aus Liebe zur Hauptstadt

Der deutsch-amerikanische Karstadt-Eigner Nicolas Berggruen erzählt, warum er so viele Häuser in Berlin kauft

106 Berlin

Neue Bauherren reizen es aus: Sündhaft teure Luxussuiten entstehen

112 Dresden

Die Elbstadt ist die ostdeutsche Boomtown schlechthin

116 Leipzig

Die sächsische Metropole bietet viel Kultur – und erschwingliche Immobilien

120 Jena

Die Studentenstadt ist die Ausnahme im Osten: Zuzug anstatt Abwanderung

123

Ferien

124 Der Luxus-Vermittler

Makler-König Christian Völkers verrät, welche Rekordsummen für Urlaubsimmobilien gezahlt werden

128 Spanien

Ferienhäuser zwischen Ballermann, ruhigen Bergdörfern und Jachthäfen

130 Sylt

Deutschlands teuerste Quadratmeter finden sich auf der Nordsee-Insel

132 Berge

Prominenz und Wirtschaft treiben die Preise in Österreich und der Schweiz hoch

134 Wasser

Die Menschen reizt das kühle Nass. Martin Walser erlebt es am Bodensee

136 Baufinanzierung

Ist die Immobilie die richtige Anlage? Wo gibt es günstige Kredite? Lohnt eine Sanierung?

142 100 Städte im Vergleich

Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses lohnt nicht überall. FOCUS nennt alle Preise – auch fürs Mieten

Rubriken

3 Editorial

146 13 Fragen: Martina Textor

146 Impressum