



VERSTECKTE CHAMPIONS

In einer neuen Serie präsentiert BELLEVUE kleine, aber feine Immobilienmärkte mit Potential. Den Anfang machen Passau und Lüneburg

TEXT: ULRIKE ESCHENBECHER, CLAUS-PETER HALLER

Einmal im Jahr, beim politischen Aschermittwoch, blickt die Republik auf Passau, eine traditionsreiche Kleinstadt im Osten Bayerns. Dabei hat Passau weit mehr zu bieten als die jährliche Politprominenz – idyllisch an der Mündung von Inn und Ilz in die Donau gelegen, zieht die als Dreiflüsse-Stadt bekannte Barockhochburg jedes Jahr Tausende Touristen an.

Ein weiterer Magnet der Stadt ist ihre Universität, die Studenten aus 80 verschiedenen Ländern beheimatet. „In den Semesterferien werden die Bürgersteige hochgeklappt.“ Constantin Hatz von Hatz & Popp Immobilien GmbH bringt die Situation auf den Punkt, denn von den knapp 50.000 Einwohnern ist rund jeder Vierte ein Student.

So ist es nicht verwunderlich, dass am Passauer Mietmarkt vor allem Einzimmer-

Apartments heiß begehrt sind – und auch am lukrativsten für Kapitalanleger. „4 Prozent sind ist für uns die Zielrendite“, beschreibt Rudolf Ramelsberger, Geschäftsführer der Kapfinger Immobilien Projekt & Management GmbH und größter örtlicher Immobilieninvestor, die aktuelle Marktsituation. Goldene Zeiten für Vermieter also?

Bezüglich der Auslastung auf jeden Fall. Die Passauer Makler sind sich einig, dass es in guten Lagen praktisch keine Leerstände gibt. Als begehrte Wohnlagen gelten die barocke Altstadt, das an die Uni angrenzende Viertel Haidenhof Süd sowie die Innstadt. Letztere ist ein idyllisch am Inn gelegenes Stadtviertel, das über eine Fußgängerbrücke mit der gegenüberliegenden Universität verbunden ist und sich mit den Jahren wegen seiner Uni-Nähe, aber nicht

zuletzt auch aufgrund seiner hohen Kneipendichte zu einem richtigen „Studentendorf“ entwickelt hat.

Der geografische Lagevorteil von Passau ist zugleich auch ein Nachteil. Eingeschlossen von den Flüssen, kann sich die Innenstadt nicht ausweiten. Im Norden, jenseits der Donau, flankieren Hügelzüge die Altstadt, und auch im Süden geht es nach der Innstadt steil bergauf. Die Höhenlagen bieten zwar einen traumhaften Panoramablick, sind aber für Studenten nur wenig attraktive Lagen. Doris Nagl vom Immobilienbüro Nagl empfiehlt deshalb Anlegern, die in lukrative Studentenwohnungen investieren möchten, ihren Radius bei der Immobiliensuche auf die maximal zumutbare Fahrradentfernung zur Universität zu begrenzen.



FOTOS: Fotobit/W. Zwaninger (1), Mauritius/ImageBroker/Seppmann (1), Universität Passau (1), iai/ig. Standt (1), Anbieter (6)

PASSAU Junges Leben inmitten historischer Mauern: Rund 50.000 Einwohner zählt die bildschöne Barockperle in Ostbayern, 12.000 davon sind Studenten

Neubauprojekte in der Innenstadt sind rar und heiß begehrt. Ende 2011 konnte sich Hatz & Popp mit „Campus Living“ ein richtiges Filetstück sichern. Direkt gegenüber der Universität, in der Innstraße 74, stand eine ehemalige Gärtnerei zum Verkauf. Bauherr JM Wohnungsbau GmbH aus Rottalmünster errichtete dort vier Wohnblöcke mit insgesamt 126 Wohneinheiten. Hatz & Popp zeichnete für die Projektentwicklung verantwortlich, betreute das Bauvorhaben und übernahm auch die Vermarktung der zwischen 30 und 60 m² großen Wohnungen.

Mit „Campus Living“ erhöhte sich die Zahl der Transaktionen auf dem Passauer Immobilienmarkt eklatant. Während der Passauer Gutachterausschuss 2011 drei Erstverkäufe von Wohnungseigentum ➤

ANGEBOTE AUS PASSAU



STUDENTENWOHNUNGEN

Studentisches Wohnen direkt an der Passauer Uni, verschiedene Varianten, alle mit Küche, Baujahr 2014 **Wohnfläche** ca. 30 m² **Preis** auf Anfrage **Kontakt** Hatz & Popp Immobilien GmbH, Tel. (0851) 756 93 70



PASSAU HAIDENHOF

12 gut vermietbare 1- oder 2-Zimmer-Neubauwohnungen in Passau Haidenhof, wenige Fahrminuten zu Uni und Innenstadt. Fertig ab Frühsommer 2015 **Kontakt** Hatz & Popp Immobilien GmbH, Tel. (0851) 756 93 70



HISTORISCHES HAUS IM ZENTRUM

Altstadthaus von 1384 (!) mit renovierten Wohnungen und Gewerbe direkt am Dom **Wohnfläche** ca. 909 m² **Grundstück** ca. 680 m² **Preis** auf Anfrage **Kontakt** Hatz & Popp Immobilien GmbH, Tel. (0851) 756 93 70



VILLA AM STADTRAND

Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten am östlichen Stadtrand, Baujahr 1995 **Wohnfläche** ca. 285 m² **Grundstück** ca. 820 m² **Preis** 545.000 Euro **Kontakt** Engel & Völkers Passau, Tel. (0851) 21 37 53 10



PASSAUER LAND/BAD FÜSSING

Luxuriöse Wohnung in Bad Füssing, Ortsrandlage, nahezu barrierefrei, Privatgarten mit Gartenhaus, **Wohnfläche** 140 m² **Preis** 329.000 Euro **Kontakt** Engel & Völkers Passau, Tel. (0851) 21 37 53 10



GRUNDSTÜCK FÜR NEUE PROJEKTE

Voll erschlossenes Grundstück für Gewerbe-/Wohnbebauung an einer der Haupteinfallstraßen, gültiger Bauvorb. vorliegend **Grundstück** 5.900 m² **Preis** 740.000 Euro **Kontakt** Engel & Völkers Passau, Tel. (0851) 21 37 53 10

ANGEBOTE AUS LÜNEBURG



WOHNLAGE „BOOTSHAUS“

Neues Wohnhausensemble „Bootshaus“ mit insgesamt 25 Eigentumswohnungen und zwei Townhäusern, Innenstadt zu Fuß erreichbar
Preise 3.600 bis 4.200 Euro/m² **Kontakt** Schulte bauregie, Tel. (04131) 460 34



„KAFFEEMÜHLE“ IN BESTLAGE

Backsteinhaus von 1935, 2013 saniert, in Lüneburgs beliebtem Stadtteil Rotes Feld **Wohnfläche** ca. 202 m² **Grundstück** ca. 1.260 m² **Preis** 949.000 Euro **Kontakt** Schulte bauregie, Tel. (04131) 460 34



NEUBAUWOHNUNGEN AM WASSER

3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit höchstem Wohnkomfort, 500 m zur Altstadt, 2016 fertig **Wohnfläche** 100 bis 140 m² **Preise** ab 379.500 Euro **Kontakt** Roland Wölk Projekt-entw. GmbH, Tel. (04131) 789 88 84 34



FOTOS: A. Haug (3), Anbieter (3)



LÜNEBURG Jeder Zehnte der knapp 72.000 Lüneburger ist Student. Auch immer mehr Hamburger lieben die Mischung aus mittelalterlichem Flair und Dynamik einer jungen Universitätsstadt

bis 40 m² vermeldete, wurden 2012 insgesamt 102 und im darauffolgenden Jahr 44 Verbriefungen in diesem Segment verzeichnet.

Mit Quadratmeterpreisen von 3.600 Euro und mehr setzte Campus Living nach Berichten der örtlichen Makler auch preislich neue Maßstäbe. Mit dem Effekt, dass damals weniger Passauer und mehr auswärtige Investoren kauften. Constantin Hatz erinnert sich zum Beispiel an eine österreichische Familie, die damals gleich zehn Wohneinheiten erwarb: „Die Familie verfügt über großen Immobilienbesitz in Österreich, doch ihrer Meinung nach sind Salzburg, Wien und Linz aus Investorensicht mittlerweile nicht mehr so attraktiv wie Passau.“

Die Netto-Kaltmiete in Campus Living beträgt im Schnitt 13 Euro pro Quadratmeter. Ein Wert, der sich nach Aussagen der örtlichen Makler für gute Lagen inzwischen etabliert hat. Neben Apartments stehen nach Aussage von Christian Grohn, Engel & Völkers Passau, vor allem Stadthäuser mit acht bis zwölf Wohneinheiten im Fokus der Anleger.

Aktuell gibt es keine Großprojekte in der Innenstadt, die Immobilienvermittler verzeichnen zwar hohe Nachfrage, doch das Marktangebot ist begrenzt. Auf den Immobilienportalen finden sich Ende Februar lediglich 14 Angebote für Eigentumswohnungen in den begehrten Bezirken Altstadt, Innstadt und Haidenhof-Süd.

Doch in den nächsten Jahren dürfte wieder Bewegung in den Immobilienmarkt kommen. 2016 soll das „Innstadt-Quartier“ bezugsfertig sein. Auf dem rund 16.000 m² großen ehemaligen Areal der Innstadt Brauerei soll Wohnraum für rund 200 Menschen geschaffen werden. Derzeit befindet sich das Projekt in der städtebaulichen Entwicklung. Die Investoren sind der bisherige Grundstückseigentümer, die Innstadt AG, deren Muttergesellschaft, die Ottakringer Brauerei aus Wien, sowie die Kapfinger Vermögensverwaltungs GmbH.

Rund 750 Autobahnkilometer weiter nördlich, im niedersächsischen Lüneburg, ist die Situation vergleichbar. Statt Spätbarock gibt es zwar Backsteingotik, aber auch hier zieht der historische Charme in

Kombination mit quirliger Universitätsstadt immer mehr Menschen an, die gern in dieser Umgebung leben und lernen möchten. Fast jeder Zehnte der knapp 72.000 Lüneburger ist Studentin oder Student der Leuphana Universität, deren Schwerpunkt in der Ausbildung von Sozialpädagogen liegt. Während ihres Studiums müssen es die angehenden Lehrer mit ihrer künftigen Vorbildfunktion noch nicht so ernst nehmen und genießen eine der höchsten Kneipendichten Deutschlands. Auf 200 Einwohner soll in Lüneburg eine Konzession für eine Gaststätte kommen.

Nicht erst seit „Rote Rosen“ ist Lüneburg bundesweit präsent, aber die tägliche Telenovela hat die Touristenzahlen doch merklich gesteigert. Die Serie ist ein fast unbezahlbarer Imagefaktor für die Stadt. Mittlerweile kommen Tausende im Jahr, ziehen staunend durch die Altstadtgassen und stellen dann fest: „Das ist ja nicht nur Filmkulisse, sondern alles echt!“

Die Immobilienpreise in Lüneburg haben in den letzten Jahren deutlich an-

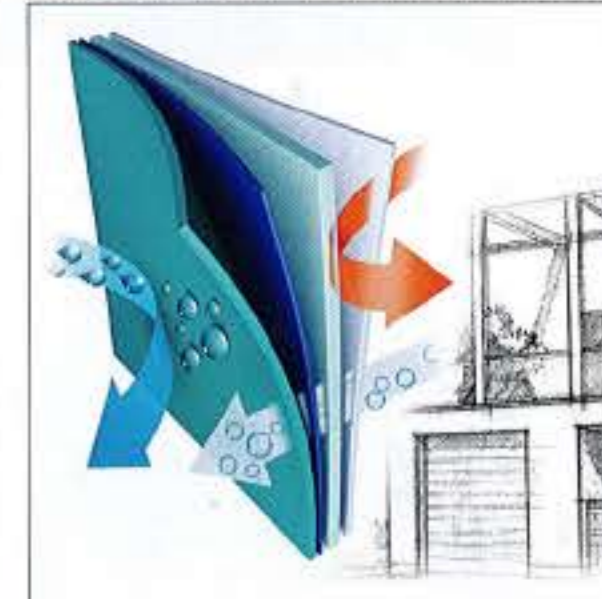
gezogen. Die wachsende Beliebtheit der Stadt liegt vor allem in der Authentizität sowie in der hervorragenden Infrastruktur und der guten Verkehrsanbindung an die nahe Großstadt Hamburg begründet, was Lüneburg besonders für Berufspendler attraktiv macht. Das wirkt sich selbstverständlich auf die Grundstückspreise aus. In den großen Lüneburger Neubaugebieten, dem „Hanseviertel“ oder dem „IlmenauGarten“, kostet der Quadratmeter Baugrund inzwischen schon bis zu 300 Euro. Für aus Hamburg Zugezogene mögen das im Vergleich zur Großstadt Schnäppchenpreise sein, bei vielen Lüneburgern hingegen lösen sie bisweilen Schnappatmung aus.

Es gibt in Deutschland einige, aber nicht allzu viele Städte, die wie Passau oder Lüneburg eine überaus anziehende und charmante Kombination aus hübscher historischer Stadt mit jungem Hochschulleben, hohem Freizeitwert, kurzen Wegen, weniger Gefahren, weniger Hektik und einem Rest von Heile-Welt-Romantik bieten. Wer so einen Ort findet, sollte nicht zu lang überlegen ... ■

EINFACH GENIAL.



Die NOAH-Klimawand



Das kann Holz:

- schneller Einzug
- hohe Dämmung
- Öko-Qualität
- Nachhaltigkeit
- hoher Wohnkomfort

