

In Dortmund findet jeder das Passende

Mit dem Kauf einer Immobilie lassen sich in vielen Dortmunder Stadtteilen bis zu 200 Euro im Monat gegenüber Mieten einsparen. Singles finden in Wellinghofen finanzierbare Eigentumswohnungen. Schüren lockt Familien mit günstigen Einfamilienhäusern.

Gute Chancen für alle Dortmunder, die von den eigenen vier Wänden träumen: Durchschnittsverdiener können sich in vielen Vierteln eine Immobilie leisten. Besonders günstig ist es im Norden der Stadt. Aber auch zentrale Stadtteile wie Kaiserbrunnen und City-West bieten noch Perspektiven. Oft bleiben bei der Finanzierung eines Eigenheims sogar über 200 Euro monatlich mehr in der Kasse als bei der Miete. Das zeigt die Auswertung der Postbank-Studie „Wohnatlas 2015“ für Dortmund. Dabei wurden für Paare, Familien und Singles die jeweils attraktivsten Gegenden für einen Immobilienkauf ermittelt.

Kinderlose Paare mit durchschnittlichem Einkommen haben in Dortmund gute Chancen auf eine Eigentumswohnung. In Stadtteilen wie Hombruch müssen sie nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens für eine 110-Quadratmeter-Eigentumswohnung ausgeben. Doch auch in anderen Vierteln gibt es bezahlbaren Wohnraum, der mit weniger als 40 Prozent des gemeinsamen Einkommens finanziert werden kann. Das ist die Obergrenze, die Experten für die Finanzierung einer Immobilie empfehlen. Wohnungen im ländlich

geprägten Stadtteil Eichlinghofen sind für Paare mit rund 22 Prozent des Einkommens zu finanzieren.

„Auch in zentralen und beliebten Stadtteilen wie Schüren und City-West müssen oft weniger als 35 Prozent der gemeinsamen Einkünfte für eine 110 Quadratmeter große Eigentumswohnung ausgegeben werden“, sagt Stephan Tokloth, Leiter Vertriebsbereich Nord-West von der DSL Bank. Weitere Optionen bieten sich in den citynahen Vierteln Körne und Kaiserbrunnen. Hier können Paare eine Eigentumswohnung mit knapp 27 Prozent des Nettoeinkommens finanzieren.

Wellinghofen und Höchst

Familien finden außerhalb der City bezahlbare Einfamilienhäuser mit 130 Quadratmetern. In Wellinghofen mit seinem historischen Kern und einer guten Anbindung an die Innenstadt liegt die Belastung bei unter 28 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens. Im südlichen Stadtteil Höchst sind die Konditionen am attraktivsten. Hier liegt die Finanzierungslast bei etwa 26 Prozent. Auch im dörflichen Ortsteil Schüren sind

Häuser mit 130 Quadratmetern mit unter 33 Prozent des Familieneinkommens zu finanzieren. Größere Familien, die eine 195 Quadratmeter große Immobilie brauchen, bleiben im südöstlichen Aplerbeck noch unter der 40-Prozent-Grenze ihres Einkommens. Am günstigsten ist es für sie in Marten. Hier sind 36 Prozent des Einkommens nötig. Singles finden in Sölde bezahlbare Immobilien – wobei ihnen in Dortmund nahezu überall Eigentumswohnungen zur Verfügung stehen, die sie allein finanzieren können. Im Durchschnitt liegt die monatliche Belastung für eine 70-Quadratmeter-Wohnung bei 22,6 Prozent des Nettoeinkommens. „Nur in der westlichen City müssen Singles mit 42 Prozent etwas mehr als die empfohlene Höchstgrenze aufbringen“, sagt Immobilienexperte Tokloth. Dafür sind die urbanen Wohnquartiere im historischen Zentrum aufgrund ihrer Nähe zu vielen Unternehmen und Geschäften ideal für Alleinstehende. „Wer zum Beispiel durch eine Erbschaft mehr Eigenkapital als die standardmäßig zugrunde gelegten 20 Prozent mitbringt, kann auch hier fündig werden“, so Tokloth.

Die günstigsten Konditionen finden Alleinstehende im nordwestlichen Stadtteil Nette, hier sind monatlich nur rund 18 Prozent des Einkommens nötig. Das Wohngebiet im ländlichen Umfeld ist per S-Bahn gut an die Innenstadt angebunden. Auch in Sölde mit seinem Rittergut und im südlichen Wellinghofen mit seinen guten Einkaufsmöglichkeiten und städtischer Infrastruktur kommen Singles mit etwa 20 Prozent ihres Einkommens aus.

Über 200 Euro Ersparnis beim Kauf möglich

Bei den günstigen Finanzierungsbedingungen ist der Immobilienkauf in vielen Dortmunder Stadtteilen deutlich günstiger als die Miete. „Vor allem im Ortsteil Hafen können beim Kauf einer 70-Quadratmeter-Wohnung rund 250 Euro im Monat gespart werden“, so Experte Tokloth. In Hombruch, Sölde und Brackel sind oft mehr als 200 Euro Ersparnis möglich. Bei 110-Quadratmeter-Wohnungen ist die Bilanz ähnlich: Hier gibt es im zentralen Kaiserbrunnen und im Hafen noch Immobilien, die monatlich teilweise sogar mehr als 350 Euro günstiger sind als Mietwohnungen.

Selbst bei steigenden Zinsen bleiben Immobilien in Dortmund finanzierbar. Erst wenn der Zinssatz 5,5 Prozent erreicht, ist die Miete einer 70-Quadratmeter-Wohnung günstiger als der Kauf. Bei größeren Wohnungen mit 110 Quadratmetern ist bis vier Prozent der Kauf vorteilhafter. „Da wir Zinssätze in dieser Höhe mittelfristig nicht erwarten, haben die Dortmunder weiter gute Aussichten, ihr eigenes Zuhause nicht nur günstig zu finanzieren, sondern im Vergleich zur Miete auch noch Geld zu sparen“, sagt Fachmann Tokloth.



Auch die imposante Immobilie am Hansaplatz wird derzeit saniert. Hier sollen schon bald hochwertige Wohnungen und Gewerbeflächen angeboten werden.

FOTO MENNE



Wer eine absolute In-Lage bevorzugt, der sollte eine Wohnung oder ein Haus am Phoenix See ins Auge fassen. Wer in zentrale Lagen wie Hörde, Ruhrallee und Schüren ziehen möchte, muss schnell handeln. Hier ist der Kauf teilweise nur noch bei drei Prozent die bessere Wahl als die Miete. FOTO MENNE

„Wer in zentrale Lagen wie Hörde, Ruhrallee und Schüren ziehen möchte, muss schnell handeln, um die Gunst der Stunde zu nutzen. Hier ist der Kauf teilweise nur noch bei drei Prozent die bessere Wahl als die Miete“, so Tokloth weiter.

Für die Studie hat das Wirtschaftsinstitut Prognos aktuelle Einkommens- und Immobilienmarktdaten aus Dortmund ausgewertet, um für verschiedene Haushaltstypen die jeweilige Wohnkaufkraft zu ermitteln. Für jeden Haushaltstyp wurde unter-

sucht, in welchem Stadtteil passender Wohnraum in Bezug auf Immobilientyp und -größe zur Miete und zum Kauf bei einem ortstypischen mittleren Haushaltseinkommen bezahlbar ist.

Bezahlbar bedeutet, dass die Kaltmiete nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt und beim Immobilienkauf die Finanzierungslast maximal 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht. Die Annahmen sind konservativ gerechnet.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes liegt die Mietbelastungsquote in Deutschland durchschnittlich zwischen 20 Prozent und 25 Prozent. Beim Kauf orientiert sich der Wert für die Belastungsgrenze an dem, was die Verbraucherzentralen empfehlen. Bei der Finanzierung von Wohneigentum wird eine Eigenkapitalquote von 20 Prozent zugrunde gelegt, welche auch die angenommenen zehn Prozent Nebenkosten beim Immobilienkauf abdeckt.



Bei den günstigen Finanzierungsbedingungen ist der Immobilienkauf in vielen Dortmunder Stadtteilen deutlich günstiger als die Miete.

FOTO MENNE