

Energie/Bauphysik

Landesweit stabile Entwicklung, Preise für Eigentumswohnungen und Mieten verteuern sich in urbanen Zentren leicht

Eine rundum solide Entwicklung kennzeichnet den Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz, die teilweise überdurchschnittlichen Preisanstiege der vergangenen Jahre sind landesweit kaum noch zu beobachten. Nur in den größeren Städten zogen die Mietpreise weiterhin an. Das macht es zunehmend attraktiv, von der Miete ins Eigentum zu wechseln – auch wenn die Preise für entsprechende Wohnungen besonders in Mainz und Trier ebenfalls deutlich stiegen. Zudem erleichtert vielen Kapitalanlegern das konstant niedrige Zinsniveau die Entscheidung für den Immobilienerwerb. Dies geht aus dem Immobilien-Preisspiegel Rheinland-Pfalz 2014 des Immobilienverbands IVD West hervor.

Die Immobilienpreise in Rheinland-Pfalz zeigten sich in den letzten zwölf Monaten stabil. Wohneigentum bildet demzufolge eine sichere und begehrte Vermögensanlage. Die Nachfrage ist besonders in den letzten sechs Jahren merklich angezogen. Vor allem Häuser mit sechs bis zwölf Wohnungen sowie vermietete Eigentumswohnungen mit mindestens 70 Quadratmetern Wohnfläche sind begehrt. Durchschnittlich stiegen die Preise um 2 bis 4 Prozent – nur Trier und Mainz zeigten sich als Ausreißer mit teilweise zweistelligen Steigerungen. Bis auf wenige Ausnahmen ist in den meisten Gemeinden des Landes über Jahre eine leichte Steigerung der Mietpreise festzustellen und eine Veränderung der Immobiliennachfrage ist nicht in Sicht. Die Ballungsregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar sowie insbesondere Trier präsentieren sich dynamisch in ihrer Entwicklung und bieten einen vielfältig attraktiven Immobilienmarkt. Deutlich weniger positiv ist die Situation in der Eifel, in der Westpfalz, im Hunsrück oder im Westerwald. In diesen ländlichen Regionen ist die Nachfrage nach Immobilien weitaus geringer. Die „Landflucht“ ist, wie in den vergangenen Jahren, ein zunehmend wichtiger Aspekt der Immobilienwirtschaft in Rheinland-Pfalz. Allerdings fehlt es in den Städten oft an bezahlbarem Wohnraum, besonders in der Landeshauptstadt Mainz ist dies der Fall – nicht zuletzt im barrierefreien Bereich. Des Weiteren besteht bei der infrastrukturellen Anbindung der Region noch Optimierungsbedarf. Hier sieht der IVD vor allem die Politik in der Pflicht.

Um durchschnittlich 4 Prozent stiegen die Eigenheimpreise in den Städten mit über 40.000 Einwohnern, die großen Preissprünge der vergangenen Jahre waren nicht mehr zu beobachten. In Mainz, Landau und Trier waren die größten Veränderungen erkennbar. Während in der Landeshauptstadt Eigenheime in sehr guten Lagen von 550.000 Euro auf 585.000 Euro (6 Prozent) stiegen, bleibt Koblenz in diesem Segment die teuerste Stadt (bis 920.000 Euro). Trierer Häuser in sehr guten Lagen stiegen von 550.000 Euro auf 600.000 Euro, also um 9 Prozent. In Landau kosten Häuser in mittleren Lagen nun circa 235.000 Euro (+ 7 %). Durchweg stabil hielten sich die Preise für frei stehende Einfamilienhäuser in Pirmasens, Koblenz und Neustadt/Weinstraße. Zu Preisrückgängen kam es in keiner der größeren Städte.

Bei den kleineren Städten und Gemeinden bis 40.000 Einwohnern gab es überwiegend geringfügige Preisanstiege. Lediglich in Diez und Lahnstein waren starke Preisveränderungen bis zu 20 Prozent zu erkennen. In Andernach stiegen die Eigenheimpreise in sehr guten Lagen von 360.000 Euro auf 380.000 Euro (8 Prozent). In den sehr guten Lagen von Bingen stiegen sie von 520.000 Euro auf 530.000 Euro (2 Prozent). Zu Preisrückgängen kam es in keiner der ausgewerteten Städte in diesem Segment. Einzige Ausnahme ist Bitburg: Hier fielen die Preise für Eigenheime um bis zu 4 Prozent. In einigen Gemeinden unter 10.000 Einwohnern stieg die Nachfrage nach Reihenhäusern in mittelguten und guten Lagen. Hier ist besonders Linz hervorzuheben, wo es zu einem Wertwachstum von 10 beziehungsweise 19 Prozent kam.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand sind in Städten mit über 40.000 Einwohnern preislich deutlich angestiegen. Im Durchschnitt legten die Preise zwischen 5 und 10 Prozent zu. In mittelguten Lagen in Worms sind Steigerungen von 12 Prozent zu verzeichnen gewesen, in Trier sogar 20 %. Selbst in einfachen Lagen in Landau in der Pfalz waren Zuwächse um 21 Prozent zu verzeichnen. Größere Anstiege sind eben-

falls besonders im Neubausegment erkennbar. So stiegen in diesem Bereich die Quadratmeter-Preise in sehr guten Lagen in Ludwigshafen um 14 Prozent (von 2.900 Euro auf 3.300 Euro), in Bad Kreuznach um 10 Prozent (von 3.000 auf 3.300 Euro), in Speyer um 10 Prozent (von 3.000 auf 3.300 Euro) und in Mainz ebenfalls um 17 Prozent (von 3.000 auf 3.500 Euro). Durch die starke Nachfrage kam es selbst in den kleineren Städten von 6.000 bis 40.000 Einwohnern nicht zu Preisrückgängen im Segment der Eigentumswohnungen. Das Phänomen „Landflucht“ verursacht jedoch vermehrt leichte Preisrückgänge in den kleinen Gemeinden des Landes (bis 6.000 Einwohner). Besonders in den Hunsrückgemeinden ist diese Entwicklung zu beobachten. Aber auch an der Mosel stagnieren die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen.

Die mit 3.300 Euro höchsten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen findet man im Neubau-Erstbezug in Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bad Kreuznach (Bereich Kurgebiet), Speyer (jeweils + 10 %) und Ludwigshafen (+ 14 %). Fast annähernd so teuer sind im gleichen Segment Wohnungen in Ingelheim und Bingen (jeweils 3.100 Euro/m²). Neuer Spitzenreiter in diesem Ranking ist Mainz: hier muss man inzwischen 3.500 Euro einkalkulieren (+ 17 %).

In den größeren Städten von Rheinland-Pfalz stiegen die Mietpreise in Häusern, die nach 1948 gebaut wurden, vielerorts sehr moderat an. Im Segment Neubau/Erstbezug in guter Lage stiegen die Preise in Neustadt/Weinstraße und Frankenthal um 8 bzw. 7 Prozent. Der Durchschnitt verzeichnete hier einen Preisanstieg von 2 Prozent. Die Mieten für gut gelegene und gut ausgestattete Wohnungen im Bestand stiegen in Kaiserslautern um 8 Prozent und in Trier um 7 Prozent, in Mainz und Koblenz blieben sie stabil. Im Segment der Altbauten, die vor 1948 gebaut wurden, stiegen die Preise in Worms in guten Lagen um 5 Prozent und in Landau um 6. In kleineren Gemeinden und Städten wurden neue Mietverträge vielerorts geringfügig höher abgeschlossen als im Vorjahr. Die Mietpreise für Bestandswohnungen in guten Lagen stiegen um 2 Prozent in Andernach und um 1 Prozent in Ingelheim. Ein Rückgang bei den Mietpreisen war lediglich in Remagen zu erkennen, hier gingen die Mietpreise im Altbau von 5,20 Euro pro m² auf 5 Euro zurück (minus 4 Prozent).

Die teuersten Mieten zahlt man wie im vorherigen Jahr in Neubau-Erstbezug in guten Lagen von Mainz mit unveränderten 12,50 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich liegt die entsprechende Miete in Wiesbaden jedoch bei 13,50 Euro. In Bodenheim muss man 10 Euro und in Ingelheim 9,80 Euro einkalkulieren. Die günstigsten Mieten im Neubau findet man, wie im vergangenen Jahr, in Emmelshausen im Hunsrück mit 4,80 Euro.

Jörg Utecht, IVD West

WIR VERBINDEN WOHNUNGS- UNTERNEHMEN MIT MIETERN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.



KUNDENMAGAZINE | MITARBEITERMAGAZINE | NEWSLETTER

www.stolpundfriends.de