

Immobilienmarkt: Was kostet der Quadratmeter?

Von Tobias Holtz

Obwohl die Preise für Bauland und Eigentumswohnungen in Neubrandenburg in der Vergangenheit rasant gestiegen sind, scheinen sie derzeit auf einem stabilem Niveau zu verharren - allerdings mit deutlichen Unterschieden im Stadtgebiet.

NEUBRANDENBURG. Die Preise für Baugrundstücke und Wohneigentum in Neubrandenburg sind im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Das geht aus der aktuellen Studie „Markt für Wohnimmobilien 2019“ der Landesbausparkassen (LBS) hervor, die auf einer Umfrage unter dem Immobilienvermittlern basiert und dem Nordkurier vorliegt.

„Dieses Ergebnis ist allerdings nicht als Prognose zu verstehen, sondern stützt sich auf die Gesamtheit der Verkäufe, die im Laufe eines Jahres getätigt wurden“, betont der Pressesprecher der LBS-Ost, Thomas Thiet. Im Erhebungszeitraum der Studie von Mai 2018 bis April 2019 hätten sich weniger Menschen in Neubrandenburg trotz Niedrigzins den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen können - nicht zuletzt aufgrund der teils exorbitant angestiegenen Kosten in den vergangenen Jahren. Das wirke sich auch auf die Ermittlung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises aus, versucht Thomas Thiet die Gründe für die momentane Preisstabilität in der Viertorstadt zu erklären.

Rund 100 Euro für den Quadratmeter Bauland

„Wer in Neubrandenburg ein Haus bauen möchte, muss derzeit in der Regel zwischen 80 und 120 pro Quadratmeter Bauland bezahlen. Der häufigste Wert ist 100 Euro“, sagt LBS-Gebietsleiter Detlef Scheel, der an der Marktstudie mitgewirkt hat. Um ein solches Grundstück beispielsweise mit einem 120 Quadrat-



Wohnbaulanderschließung durch die Neuwoges in der Kieseestraße

FOTO: NEUWOGES

meter großen Reihenhaus zu bebauen, seien durchschnittlich 220 000 Euro nötig.

Allerdings würden die Preise je nach Wohnlage weit auseinanderklaffen, heißt es vonseiten der Stadt. In Weitin oder Monckeshof ist ein Grundstück aktuell schon für 70 Euro pro Quadratmeter zu haben. Am Steep oder auch in Carlshöhe und im Brauereiviertel werden zwischen 120 und 140 Euro für den Quadratmeter aufgerufen. „Es gibt darüber hinaus sogenannte exklusive Wohnungsbaustandorte in Toplagen, die von privaten Investoren vermarktet werden. Der Quadratmeterpreis kann dann dort sogar bei 220 Euro liegen. Das Nachjackenviertel, die Rostocker Straße und weitere innenstadtnahe Bereiche gehören dazu“, so eine Stadtsprecherin. Am günstigsten sei der

Quadratmeterpreis derzeit in der Rethrastraße auf dem Datzeberg mit 60 Euro.

Neuwoges als Erschließungsträger aktiv

Bei diesen Preisen muss allerdings berücksichtigt werden, dass Grundstücke in Neubrandenburg ausschließlich voll erschlossen an die Bauherren übergeben werden. „Die Erschließungsleistungen umfassen neben der Schaffung der Verkehrlichen Infrastruktur auch die Installationen von Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Fernwärme, Multimedia und Telekommunikation“, wie ein Sprecher der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbh (Neuwoges) auf Nordkurier-Anfrage mitteilt. Das sei alles mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Seit einigen Jahren ist die Neuwoges als Erschließungs-

träger aktiv und hat bereits in Monckeshof, auf dem Lindenberg Süd und am Steep Parzellen erschlossen. Ab 2020 können 24 Grundstücke in Carlshöhe bebaut werden. Und ab Frühjahr 2021 warten in der Gerstenstraße 62 Parzellen auf neue Besitzer.

Auch bei den Eigentumswohnungen liegen die Preise in Neubrandenburg laut Studie auf dem Vorjahresniveau. So kostet ein gebrauchtes Eigenheim mit 80 Quadratmetern Wohnfläche in etwa 104 000 Euro - das entspricht einem Quadratmeterpreis von 1300 Euro. Für eine vergleichbare Wohnung als Neubau liegt der mittlere Preis pro Quadratmeter aktuell bei 920 Euro mehr.

Neubrandenburg bei Kosten im Mittelfeld

Im Vergleich mit anderen Städten in der Mecklenburgischen Seenplatte liegt Neubrandenburg bei den Kosten für Bauland und Wohneigentum im Mittelfeld. „Obwohl die Preise in Neustrelitz in diesem Jahr um rund fünf Prozent gestiegen sind, können Immobilien und Grundstücke dort immer noch günstiger erworben werden als in Neubrandenburg“, meint Detlef Scheel. In Waren/Müritz müssten die Käufer schon seit Jahren am tiefsten in die Tasche greifen. Kurorte seien eben sehr gefragt. Das wirke sich entsprechend auf den Preis aus, so der LBS-Gebietsleiter.

Studie: Niedrige Zinsen treiben Immobilienmarkt weiter an

Der seit zehn Jahren bestehende Aufwärtstrend am deutschen Immobilienmarkt ist nach Einschätzung von Branchenexperten noch immer intakt. „Immobilienpreise und Mieten haben in fast allen Nutzungsarten Höchststände erreicht“, heißt es in einer Studie der KPMG-Wirtschaftsprüfer und der Immobilienakademie IREBS an der Universität Regensburg, die Anfang Juni veröffentlicht wurde. Das absehbar

weiter niedrige Zinsniveau in der Eurozone und den USA stütze den Immobiliensektor. Daher werde immer noch Geld in Immobilien fließen: „Aufgrund mangelnder Alternativen bei festverzinslichen Kapitalanlagen wird es somit bei dem erheblichen Liquiditätsüberhang im Immobilieninvestmentmarkt bleiben“, stellte KPMG-Immobilienchef Hans Volckens fest. Die Risiken für Investoren würden jedoch

größer. So rechnen die Autoren der Studie damit, dass der Gesetzgeber in Deutschland die Mieten mit weiterer Regulierung dämpfen wird. Die Zuwanderung aus dem Ausland und die Zahl jüngerer Menschen als neue Mieter werde in den nächsten Jahren schwächer ausfallen. Steigende Immobilienpreise ließen sich dann „immer seltener durch potenzielle Mietsteigerungen rechtfertigen“, folgern die Fachleute. dpa

Kontakt zum Autor
t.holtz@nordkurier.de