

Wohnungsmarkt

LBS Research: Reihenhäuser sind günstigste Bauform

Während viele europäische Länder bis vor kurzem einen deutlichen Immobilien- und Baupreisanstieg erlebten, ist die Situation in Deutschland ganz anders, wie die Zahlen des Statistischen Bundesamtes belegen. Hierzulande haben Bauherren schon seit einem Jahrzehnt kostenbewusst gebaut. Auch wenn 2006 für neu genehmigte Eigenheime pro Quadratmeter mit 1 239 Euro ein Prozent mehr veranschlagt wurde als im Jahr vorher, so beträgt der Kostenvorsprung gegenüber 1995 noch beachtliche sieben Prozent. Bemerkenswert ist, dass bei den Baukosten die Rückgänge im vergangenen Jahrzehnt mit teils über 20 Prozent in den neuen Ländern besonders ausgeprägt waren. Pro Quadratmeter wurden in Ostdeutschland mit 1 055 Euro lediglich sieben Euro mehr veranschlagt als im Jahr 2005, im ehemaligen Bundesgebiet stiegen die durchschnittlichen Kosten dagegen um 13 auf 1 273 Euro an.

Erstmals veranschlagten Reihenhausbauherren in Ostdeutschland mit 870 Euro pro Quadratmeter sogar weniger als 900 Euro. Diesen Kostenvorteil investierten sie in die Wohnfläche. Mit 117 Quadratmetern (nur noch zehn Quadratmeter weniger als im Westen) waren genehmigte Reihenhausbauobjekte 2006 im Durchschnitt um fünf Qua-

dratmeter größer als im Vorjahr. Damit kamen die Reihenhäuser in den neuen Ländern erneut auf reine Baukosten von rund 102 000 Euro. Doppelhäuser in den neuen Bundesländern wurden nahezu unverändert mit 971 Euro pro Quadratmeter veranschlagt. In den Planungen wurden für freistehende Einfamilienhäuser Kosten von 1 072 Euro vorgesehen.

Da dieser Betrag sogar hinter den durchschnittlichen Quadratmeterkosten für Reihenhäuser im Westen (1 120 Euro) zurückbleibt, entstehen dort 87 Prozent der Neubauten als Einzelhaus, verglichen mit lediglich knapp 66 Prozent in den alten Bundesländern. 20 Prozent der Eigenheimer setzen im Westen auf das Doppelhaus, immerhin 15 Prozent auf ein Reiheneinheim. Neben den Kostenvorteilen, die beim Reihnhaus gegenüber freistehenden Objekten 13 Prozent ausmachen, sind es auch die Knappheiten bei den Grundstücksflächen, die viele Bauherren zu grundstückssparenden Bauformen bewegen.

Da nach der Statistik die durchschnittlichen Wohnflächen der neuen Eigenheime in den alten Ländern immer noch um rund 14 Prozent größer sind, haben Bauherren in Ostdeutschland mit

133 000 Euro lediglich 73 Prozent der „Westpreise“ von 183 000 Euro zu veranschlagen. Die unterschiedlichen Grundstückspreise sind in diesen Zahlen noch nicht berücksichtigt, denn sie beziehen sich auf die reinen Baukosten, ohne Bauland und Baunebenkosten. Dennoch gilt die Formel „Kosteneinsparung durch kompakte Bauweise“ offensichtlich nicht generell. Denn im Geschosswohnungsbau kostete der Quadratmeter 2006 in den alten Ländern mit 1 235 Euro gerade einmal 80 Euro weniger als bei freistehenden Einfamilienhäusern, aber gut zehn Prozent mehr als in neuen Reihenhäusern. In Ostdeutschland kommt der Quadratmeterpreis auf der Etage mit 1 066 Euro bis auf sechs Euro an die Kosten bei freistehenden Eigenheimen heran, und gegenüber Reihenhäusern ist der Quadratmeter für Miet- oder Eigentumswohnungen sogar 22,5 Prozent teurer.

Wie stark die Bauherren weiterhin auf die Kosten achten, zeigen auch die ersten verfügbaren Daten für 2007: Während die Baupreise aufgrund von Mehrwertsteuererhöhung und teureren Rohstoffen um sieben Prozent in die Höhe gingen, wurden bei den Genehmigungen mit 1 255 Euro pro Quadratmeter nur gut ein Prozent mehr kalkuliert als 2006.