

LBS-Untersuchung: Deutliches Süd-Nord-Gefälle bei Bauwerkskosten

Dass die Immobilienpreise vom Standort abhängen, ist eine Binsenweisheit. Ein Blick in die Statistik zeigt jedoch, dass die Kosten für die eigenen vier Wände nicht alleine von der Lage des Grundstücks abhängen. Es gibt in Deutschland vielmehr auch bei den. In vier Bundesländern kostet der Quadratmeter Eigenheim weniger als 1.100 Euro - Spitzenreiter Bayern ist 52 Prozent teurer als Sachsen-Anhalt. Eine Untersuchung der LBS.

Dass je nach Standort enorme Grundstückspreis-Unterschiede bestehen, ist nicht nur den Experten bekannt. Doch auch die Baukosten in Deutschland weisen ein deutliches Süd-Nord-Gefälle auf, wie die jüngste Auswertung von Daten des Statistischen Bundesamtes durch LBS Research zeigt. Die Eigenheim-Bauherren haben 2009 für den Quadratmeter Wohnfläche in Bayern nämlich fast 1.600 Euro eingeplant, in Sachsen-Anhalt dagegen weniger als 1.050 Euro (vgl. Grafik).

Enorme Grundstückspreis-Unterschiede

Wie die LBS-Experten in ihrer Analyse hervorheben, gelten die typischen Stadt-Umland-Unterschiede bei den Baulandpreisen nicht ohne weiteres auch für die veranschlagten Baukosten. Offenbar setzt intensiver Wettbewerb gerade in den Großstädten enge Grenzen für die Baupreise. Denn in Bremen kostet der Quadratmeter mit 1.082 Euro sogar 10 Euro weniger als in Niedersachsen, in Berlin liegen die Durchschnittskosten mit 1.135 Euro nur gut 20 Euro, also lediglich 2 Prozent, höher als in Brandenburg. Das Hamburger Baukosten-Niveau ist mit knapp 1.290 Euro zwar fast 100 Euro höher als in Schleswig-Holstein, liegt aber 11 Prozent unter dem Quadratmeterpreis im Saarland, das mit 1.442 Euro nur knapp hinter dem „Tabellen-Zweiten“ Baden-Württemberg bleibt.

Noch größer sind die Baukosten-Unterschiede in den Ländern, so LBS Research, wenn man auf den Gesamtaufwand für ein Eigenheim schaut. Denn Bayern ist nicht nur Spitzenreiter bei den Quadratmeterkosten, sondern liegt auch bei der genehmigten Wohnfläche im Einfamilienhaus mit 155 Quadratmetern im bundesweiten Vergleich fast vorn (nur hinter dem Saarland mit 157 Quadratmetern). Deshalb belaufen sich im südlichen Freistaat die Baukosten im Schnitt auf 246.000 Euro. Das ist fast doppelt so viel wie im Nordosten der Bundesrepublik, in Mecklenburg-Vorpommern, wo die Eigenheime mit 114 Quadratmetern im Ländervergleich am flächensparendsten geplant werden und deshalb im Schnitt nur 124.000 Euro kosten. Immerhin in 11 von 16 Bundesländern liegen nach Auskunft der LBS-Experten die Kosten für Einfamilienhäuser unter 180.000 Euro, darunter auch in Hamburg und Nordrhein-Westfalen.

Saarland mit 157 Quadratmetern Spitzenreiter

Auffällig ist nach Angaben von LBS Research, dass die geplanten Quadratmeterkosten im Neubau - im Gegensatz zu den weitestgehend stabil gebliebenen Preisen für Gebrauchtimmobilen - in den letzten drei Jahren um über 7 Prozent angestiegen sind. Dahinter stecken nicht nur die Mehrwertsteuererhöhung und gestiegene Rohstoffpreise. Sondern Eigenheim-Bauherren achten offenbar immer mehr auf Qualität und setzen verstärkt vor allem auf eine besonders gute energetische Gebäudeausstattung. Dies hat ihren zusätzlichen Preis, hilft aber natürlich beim Sparen von Wärmekosten.

Über 7 Prozent angestiegen

Vor allem aber machen diese Daten für die Immobilien-Spezialisten im internationalen Vergleich eines ganz deutlich: Während es in anderen Ländern auf den Immobilienmärkten turbulent zugeht - die Grundstücks- und Baukosten in die Höhe schossen, sich Immobilienpreisblasen bildeten, die mittlerweile teilweise geplatzt sind - ist es in Deutschland in den meisten Regionen weiterhin möglich, für 1.000 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter Einfamilienhäuser zu planen; auf jeden Fall dann, wenn die Bauherren zu entsprechenden Kompromissen bei der Verwirklichung ihrer Ansprüche bereit sind.

Kostenunterschiede im Neubau

Baukosten für Einfamilienhäuser 2009 (pro Quadratmeter)

