

Datum: 05. März 2013

Rosige Zeiten für Hauseigentümer

Uwe Hentschel

Von der Situation in großen Metropolen wie München, wo zentrumsnahes Leben selbst für Normalverdiener zunehmend unbezahlbar wird, ist das kleine Bitburg weit entfernt. Doch liegen auch dort, nicht zuletzt wegen der Nähe zu Luxemburg, die Preise für Wohnraum auf hohem Niveau - wie aus dem aktuellen Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland hervorgeht.



Baugrundstücke in Bitburg sind begehrt. Das gilt auch für das Neubaugebiet Auf dem Monental. TV-Foto: Uwe Hentschel

Bitburg. Wenn aus dem US-amerikanischen Verteidigungsministerium ein Brief in Bitburg einträte, in dem stünde, dass die Airbase in Spangdahlem kommenden Mittwochnachmittag geschlossen und ersatzlos gestrichen werde, so würden zwar einige die Hände über dem Kopf zusammenschlagen, doch wäre das sicher kein Weltuntergang. Zumindest nicht für Bitburg. Dort hat man bereits Mitte der 90er Jahre die Schließung des Nato-Stützpunkts auf dem Flugplatzgelände weitaus besser verkräftet als zunächst erwartet. Die Mietpreise in der Stadt sind nicht wie befürchtet in den Keller gerutscht. Und egal was die Amerikaner vorhaben - auf die Bitburger Mietpreise wird das wenig Einfluss haben.

Davon überzeugt ist zumindest Hubert Franzen. Der Immobilienmakler aus Bitburg ist Mitglied des Immobilienverbands Deutschland (IVD) und ermittelt darüber hinaus auch die Miet- und Immobilienpreise in Bitburg, um diese an den IVD weiterzugeben. Der IVD wiederum erstellt daraus einen bundesweiten Immobilienpreisspiegel, dessen aktuelle Ausgabe nun vorliegt. Und in Bitburg liegen die Preise erneut auf recht hohem Niveau - vor allem, was Einfamilienhäuser betrifft.

So müssen Käufer in Bitburg schon für ein einfaches, älteres, nicht modernisiertes, frei stehendes Haus mit 100 Quadratmetern Wohnfläche laut IVD rund 140 000 Euro hinlegen und damit deutlich mehr als in Wittlich (110 000 Euro) und annähernd so viel wie in Trier (150 000 Euro). Und der Unterschied zu Wittlich wird größer, je besser der Wohnwert ist. 370 000 Euro kostet in Bitburg ein hochwertiges 200 Quadratmeter großes, frei stehendes Haus mit erstklassiger Ausstattung in bester Wohnlage. In Wittlich ist eine solche Immobilie bereits für 250 000

Euro zu haben und damit halb so günstig wie in Trier, wo 500 000 Euro durchaus üblich sind.

Auch bei den Baugrundstücken liegt Bitburg mit 210 Euro pro Quadratmeter in guter Wohnlage zwischen den Preisen von Wittlich (195 Euro) und Trier (230 Euro), wohingegen hochwertige Eigentumswohnungen mit 2300 Euro pro Quadratmeter in Bitburg dann doch etwas günstiger zu haben sind als in Wittlich (2400 Euro) oder Trier (2500 Euro).

Was die Wohnungsmieten betrifft, so variieren die in Bitburg je nach Alter, Zustand und Lage der Immobilie zwischen 4,20 Euro (unmodernisierter Altbau) und 7,50 Euro (Neubau mit durchschnittlichem Standard). In Wittlich liegt diese Spanne zwischen fünf und 6,20 Euro und in Trier zwischen 4,50 und neun Euro.

Die Preise für hochwertige Eigentumswohnungen hängen für Franzen vor allem mit den gestiegenen Baukosten zusammen. "Wir haben heute einen ganz anderen Standard als noch vor fünf, sechs Jahren", sagt er und verweist auf dreifach isolierte Fenster, dicke Außenisolierungen und Fußbodenheizungen, auf die heute kaum einer verzichte. "Die Baukosten sind überall gleich, egal ob man in Bitburg oder Trier ist."

Dass Bitburg mit seinen knapp 12 800 Einwohnern aber dennoch bei den Mieten und Grundstückspreisen deutlich höher liegt als das fast 18 000 Einwohner starke Wittlich, liegt für Franzen nach wie vor an der Nähe zu Luxemburg und den vielen Pendlern, die in Luxemburg gut verdienen und in Bitburg wohnen. Einen Abzug der Amerikaner würde Bitburg ohne große Auswirkungen auf Miet- und Immobilienpreise überstehen, ist Franzen überzeugt, während eine plötzlich eintretende Konjunkturschwäche in Luxemburg durchaus Auswirkungen auf die Immobiliensituation in Bitburg haben würde.

Extra

Laut Statistischem Landesamt (Stand 2011) wohnen 7317 der insgesamt 9762 in Bitburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht in der Stadt, sondern kommen von außerhalb. In der Stadt selbst leben 4111 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, von denen wiederum 1666 außerhalb von Bitburg arbeiten. In Bitburg gab es 2011 insgesamt 3493 Wohngebäude mit 6331 Wohnungen. Gegenüber 1987 ist der Wohnungsbestand damit um 30 Prozent gestiegen, wohingegen die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum nur um knapp 20 Prozent zugenommen hat (1987: 10 724 Einwohner, 2011: 12 773 Einwohner). uhe