



In Radebeul, an der Stadtgrenze zu Coswig an der Meißner Straße zwischen Autoverkehr und Bahnschienen, werden Reihenhäuser und Wohnungen gebaut.

Foto: Norbert Millauer

## Was Corona mit den Immobilien gemacht hat

Die Auswirkungen im Kreis Meißen sind unterschiedlich, und die große Veränderung wird erst noch erwartet.

VON PETER REDLICH

**E**hepaare, die sich in der Quarantänezeit zerstreiten und ihr Haus verkaufen. Mieten, die sinken, weil viele die hohen Preise nicht mehr bezahlen können. Schluss mit Preissteigerung. All das war zu Corona-Beginn im Ansatz zu erkennen oder von einigen schon vorausgesagt worden. Was wirklich bislang eingetreten ist und was noch passieren könnte – die SZ hat sich im Kreis Meißen von Radebeul bis Riesa umgehört.

### ► Radebeul: Einfamilienhäuser noch mehr als vorher gefragt

„Alle, die in der straffen Corona-Zeit einen eigenen Garten hatten, haben gemerkt, wie wertvoll das ist“, sagt Gutachter und Makler Jens Beck. Die Werthaltigkeit von Immobilien mit guten bis sehr guten Lagen sei in den letzten Wochen eher noch gewachsen, so der Radebeuler. Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bekommen derzeit sogar schon wieder den weiteren Preisschub. Nicht riesig, aber zwischen einem bis vier Prozent - in etwa der Inflationsausgleich, stellt Jens Beck fest.

Interessant würden mehr und mehr kleine Wohnungen. Mit dieser Einschätzung stimmen Beck und sein Maklerkollege Wolfgang Kuhn überein. Offenbar gibt es nicht wenige Leute, die Sparguthaben von bis zu 100.000 Euro haben und das Gesparte jetzt einsetzen. Ein- bis Zweizimmerwohnungen zum Vermieten und als sichere Geldanlage würden wiederholt nachgefragt.

Die jüngste Einschätzung der LBS, die deutschlandweit Immobilien-Experten befragt hat, sagt zu Radebeul: Der Immobilienmarkt in Radebeul zeigt sich auch in

der Corona-Krise robust. Im vergangenen Jahr sind die Preise für Eigenheime, Häuser und Baugrundstücke leicht gestiegen.

Aktuell kostet ein gebrauchtes Einfamilienhaus durchschnittlich 315.000 Euro. Reihenhäuser aus zweiter Hand liegen bei 220.000 Euro. Wer einen Neubau plant, zahlt für erschlossenes Bauland durchschnittlich 230 Euro pro Quadratmeter. „Je nach Lage liegen die Preise zwischen 120 Euro und 400 Euro“, so die LBS-Einschätzung. Allerdings werden in Radebeul in Bestlagen auch schon Grundstückspreise von um die 500 Euro je Quadratmeter erzielt. In Radebeul kostet eine gebrauchte Eigentumswohnung mit 80 Quadratmetern durchschnittlich 139.600 Euro - das entspricht einem Quadratmeterpreis von 1.745 Euro. Der mittlere Quadratmeterpreis für eine vergleichbare Neubauwohnung liegt bei 4.100 Euro. Wobei die Makler sagen, dass nicht selten die Preise auch höher sind - abhängig von der Lage. Die Nachfrage übersteigt zumeist das Angebot.

### ► Meißen: Einpendler suchen nach Eigenheimen in der Kreisstadt

Für Meißen und die nahe Umgebung der Kreisstadt gibt die LBS-Umfrage an, dass ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Meißen im Schnitt 180.000 Euro kostet. Die Spanne reicht dabei von 145.000 Euro bis zum Höchstwert von 205.000 Euro.

Bei einem gebrauchten Reihenhäuser fangen die Preise bei 120.000 Euro an und gehen bis zu 170.000 Euro. Im Schnitt werden 140.000 Euro verlangt. Für ein neu gebautes Reihenhäuser müssen Bauherren durchschnittlich 50.000 Euro mehr zahlen. „Schaut man sich die Preise in anderen Regionen an, insbesondere in den alten Bundesländern, ist Wohneigentum hier vor Ort

immer noch erschwinglich“, sagt Götz Richter von der LBS vor Ort. Allerdings, auch in Meißen steigen die Preise.

Die Möglichkeit, ein Haus zu bauen, hängt entscheidend von den verfügbaren Baugrundstücken ab. Für einen Quadratmeter erschlossenes Bauland zahlt man in Meißen je nach Lage mindestens 60 Euro, im Schnitt sind es 96 Euro.

Bei Eigentumswohnungen fallen Grundstückskosten nur wenig ins Gewicht. Käufer einer gebrauchten Eigentumswohnung mit 80 Quadratmeter Wohnfläche müssen mit einem Preis von 88.800 Euro rechnen. Eine gleich große Neubauwohnung kostet 144.000 Euro. Makler Maik Lehmann bestätigt auch, dass die Nachfrage nach Eigenheimen eher gestiegen ist. Das hänge auch mit der gespürten Enge in Wohnungen während der Corona-Quarantäne zusammen, was bei mancher Familie die Entscheidung zum Kauf beschleunigt habe.

Seit etwa anderthalb Jahren ziehen die Preise in Meißen nach oben und entwickeln sich in Richtung derer von Coswig und Weinböhla. Maik Lehmann: „Meißen hat mehr Einpendler aus Auspendler. Da sagt sich mancher: Warum soll ich nicht auch hier wohnen.“

### ► Riesa/Großenhain: In den Städten kein Preisverfall, drumherum schon

Corona kann offenbar in den guten Lagen von Riesa bis Großenhain die Preise nicht drücken. Die LBS-Studie besagt: Aktuell kostet ein gebrauchtes Einfamilienhaus durchschnittlich 120.000 Euro. Allerdings sagt LBS-Gebietsleiter Götz Richter, dass er davon ausgehe, dass Corona und die Folgen weitere Preisschübe verhindern. „Die Nachfrage nach Wohneigentum wird aber

weiter anziehen, darum rechne ich auch nicht mit einem Preisverfall“, so Richter.

Reihenhäuser aus zweiter Hand liegen bei 80.000 Euro. Wer einen Neubau plant, zahlt für erschlossenes Bauland durchschnittlich 50 Euro pro Quadratmeter. „Je nach Lage liegen die Preise zwischen 45 Euro und 55 Euro“, so Richter.

In Riesa kostet eine gebrauchte Eigentumswohnung mit 80 Quadratmetern durchschnittlich 49.200 Euro - das entspricht einem Quadratmeterpreis von 615 Euro.

Jan Sperschneider vom Immobiliencenter der Sparkasse in Riesa hat in den letzten Wochen ähnliche Erfahrungen gemacht. Die Preise seien stabil, in allen Bereichen. Noch sei ihm niemand begegnet, der aus Not verkaufen müsse. Möglicherweise komme das noch im Herbst oder später. Jeder, der etwas Eigenes besitzt, wolle dies auch halten. Ob Arbeitsplatzverlust bei Angestellten oder schlechte Auftragslage bei Selbstständigen in den nächsten Monaten Auswirkungen haben, könne bisher nur vermutet werden.

Der Drang in Immobilien als Wert sei ungebrochen, so Sperschneider. Dies treffe vor allem für die Bereiche Riesa, Zeithain, Nünchritz, Gröditz und Großenhain zu. Überall dort, wo die Lage stimme, Bus, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Schule und Kita in der Nähe sind, würden auch Quadratmeterpreise bei Wohnungen von 1.200 bis 1.500 Euro erreicht. Während im Plattenbau in Riesa-Weida eine Wohnung eben auch zu 500 Euro je Quadratmeter verkauft werde.

Allerdings würden im ländlichen Raum, um die Städte herum, je nach Lage und Anbindung, auch schon wieder Preise sinken, so der Riesaer Fachmann.