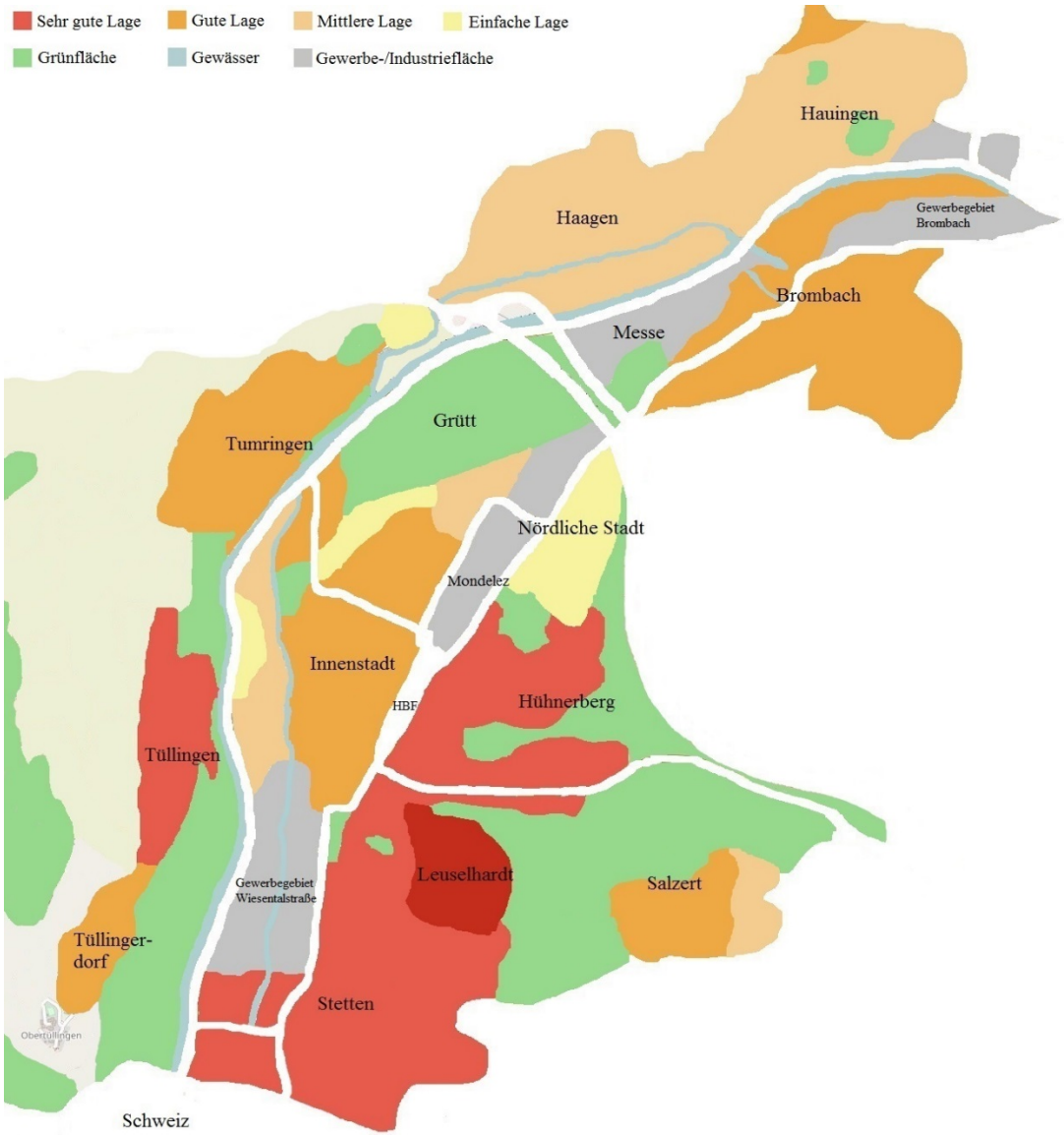
Immobilien-Marktinformationen

Lörrach 2019 / 2020

ENGEL & VÖLKERS®

Lagen für Wohnimmobilien



Marktdaten für Wohnimmobilien: Preise

Wohnungen		2017	2018	2019	Trend
Miete*		12,5 - 14.0	13,5 - 15,5	13,0 - 15,0	→
EUR / m²		10,5 - 11,5	11,0 - 12.0	10, 5 - 12,0	→
		8,5 - 10,0	9,0 - 10,0	9,0 - 10,0	→
		6,0 - 7,0	6,0 - 7,5	6,0 - 7,5	→
Kauf Preis EUR/m²		2800 - 3500	3000 - 3800	3550 - 4100	→
Bestand		2500 - 3000	2700 - 3200	2800 - 3500	→
Neubau 2019:		2100 - 2500	2200 - 2700	2300 - 2850	→
4100 - 5000		1900 - 2200	1950 - 2300	2000 - 2450	→

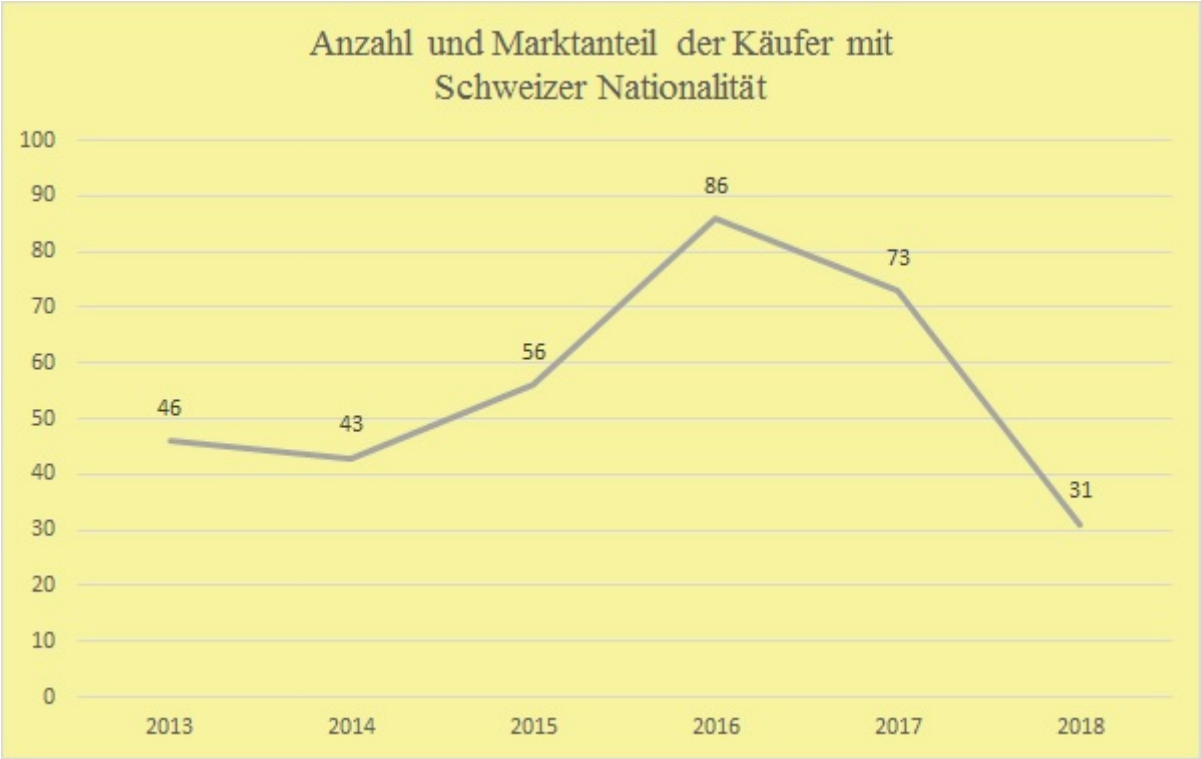
* Überwiegend Bestand; gute und sehr gute Lagen, auch Neubau

ENGEL&VÖLKERS

Häuser	2017	2018	2019	Trend
Preis in EUR Reihenhäuser	310.000 - 380.000	320.000 - 420.000	340.000 - 450.000	→
Preis in EUR DHH/Reiheneckhäuser	380.000 - 550.000	390.000 - 580.000	390.000 - 590.000	→
Preis in EUR Freistehende EFH	650.000 - 1.250.000	660.000 - 1.300.000	660.000 - 1.300.000	→

Kaufverhalten von Immobilien im Dreiländereck besonders Lörrach

Oft wird vermutet, dass die hohen Immobilienpreise in Lörrach, die beinahe einer Großstadt von 300.000 Einwohnern entsprechen, durch zahlungskräftige Käufer aus der Schweiz verursacht werden. Der Anteil von Schweizer Bürgern, die Immobilien in Lörrach kaufen, ist jedoch vergleichsweise gering und liegt im Durchschnitt der letzten Jahre nur bei ca. 5% (s. Grafik) bei ca. 1.000 Immobilienverkäufen im Jahr. Lediglich nach Freigabe des Franken durch die Schweizer Nationalbank in 2015 kam es in Lörrach für nur 2 Jahre zu einem Anstieg von Immobilienkäufen durch Schweizer.
Verantwortlich für das Immobilienpreisniveau in Lörrach und deren Anstieg in den letzten Jahren sind zusätzlich zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie niedrigen Zinsen und geringem Angebot vor allem die hier lebenden Grenzgänger, die in der nahen Baselregion häufig ein sehr gutes Einkommen erzielen, jedoch lieber auf deutscher Seite wohnen möchten.



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an den Jahresbericht 2019 über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen, S. 16.

Die Marktentwicklung

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Lörrach verzeichnen seit etwa 10 Jahren einen starken Anstieg sowohl bei Bestandsimmobilien wie auch im Neubau und besonders bei bebaubaren Grundstücken.
So sind die Preise im Neubau von Eigentumswohnungen seit 2008 bis 2019 etwa um 90% gestiegen, die Entwicklung von Wohnungen im Bestand fiel mit ca. 80% nur geringfügig geringer aus.
Die Preise für Häuser haben sich im vergleichbaren Zeitraum ähnlich expansiv entwickelt:
Selbst Köchlinhäuser sind inzwischen kaum noch unter 200.000 € zu haben bei Wohnflächen bis max. 120 m² und kleinen Grundstücken, wobei dieser Haustyp häufig noch eine ältere Bausubstanz aufweist. Die Preise für Reihenhäuser haben inzwischen ein Preisniveau von ca. 320.000 € bis 450.000 € erreicht; die höchsten Preise erzielen hier vollständig sanierte in guter Innenstadtlage.
Bei Doppelhaushälften werden je nach Ausstattung und Lage Kaufpreise zwischen 400.000 € und 700.000 € aufgerufen und teilweise auch bezahlt.
Freistehende Einfamilienhäuser sind i.d.R. unter 600.000 € in Lörrach gar nicht mehr zu bekommen mit Ausnahme entlegenerer Stadtteile wie z.B. Hauingen. Darin spiegeln sich auch die stark gestiegenen Bodenwerte für Grundstücke wider: Voll erschlossene, baureife Grundstücke für den Bau von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern sind selbst in weniger gefragten Wohnlagen nicht mehr unter 400 € /m² zu haben. In den Toplagen wie auf dem Leuselhardt in Stetten erreichen die Grundstückspreise in Einzelfällen bereits die 1.000 € Grenze.
Indem die Stadt Lörrach Grundstücke wie kürzlich im Baugebiet Belist in Haagen meistbietend versteigert, trägt die öffentliche Hand nicht unwesentlich zu dieser Bodenwertpreisentwicklung bei.

In jüngster Zeit ist bei Immobilienverkäufen in Lörrach allerdings eine Verlangsamung des Preisanstiegs erkennbar, was auch durch die zunehmend längere Vermarktungsdauer der anbietenden Bauträger erkennbar wird. Zwar haben sich die günstigen Rahmendaten seit einigen Jahren grundsätzlich nicht verändert, doch ist zumindest für Kapitalanleger der Immobilienmarkt weitgehend gesättigt, denn diese haben in den letzten 5-8 Jahren Teile ihres Vermögens bereits in heimische Immobilien investiert.

Auch die Mietpreise in Lörrach sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen, allerdings moderater als die Kaufpreise. Die Spanne ist hier sehr groß: Sie reicht von ca. 5,50 €/m² bei älteren Wohnungen in einfacher Ausstattung außerhalb der Innenstadt bis zu ca. 16 € / m² bei Neubauwohnungen in guter Ausstattung und zentraler Innenstadtlage von Lörrach.

Nähere Informationen zum Immobilienmarkt Lörrach und seiner Nachbarorte erhalten Sie auf der Homepage von Engel & Völkers Lörrach unter https://www.engelvoelkers.com/de-de/loerrach/.

Ausblick

Der Immobilienmarkt in Lörrach wird sich in den nächsten 2 -3 Jahren moderater entwickeln. Die Kaufpreise bleiben nach unserer Auffassung stabil oder steigen noch leicht; die hohen Preissteigerungsraten der vergangenen Jahre werden sich allerdings nicht fortsetzen. Eine Ausnahme hiervon bleiben die 1a Lagen, besonders am Leuselhardt, wo das Angebot gering, die Nachfrage aber weiterhin viel höher bleibt. Gerade auch in den Ortsteilen ist die Lage entscheidend darüber, ob es auch hier noch überhaupt zu weiteren Preiserhöhungen beim Immobilienkauf kommt.

Bei den Wohnungsmieten sehen wir keine weiteren Erhöhungen mehr, im gehobenen Bereich fällt es zunehmend schwerer, bei einer Neuvermietung überhaupt die bisherige Miethöhe beizubehalten.
Obwohl es in Lörrach keinen Mietspiegel gibt und wohl auch zukünftig keine geben wird, wirken sich die allgemeinen wohnungspolitischen Restriktionen indirekt auch hier auf den Mietwohnungsmarkt aus. Auch deshalb wird es für Kapitalanleger hier zunehmend unattraktiver, in Wohnung zum Vermieten zu investieren.