

Das Drei-Länder-Meer

Am Ufer des Bodensees ist die Welt noch in Ordnung. Nicht nur, weil das schwäbische Meer so attraktiv ist, sondern auch, weil der Immobilienmarkt boomt

VON SVEN HEINEN



SEEZUGANG Freie Wassergrundstücke sind derzeit fast nicht am Markt. Und wenn, dann erreichen sie am Bodensee Höchstpreise



Fakten zur Bodenseeregion

Geografie: Der Bodensee liegt im nördlichen Alpenvorland und besteht aus drei Gewässereinheiten (Obersee, Untersee und Seerhein). Der mit rund 536 Quadratkilometern flächenmäßig drittgrößte See Mitteleuropas hat Ufer, die an die Schweiz, an Deutschland und an Österreich grenzen. Hauptzufluss des Obersees ist der Alpenrhein. Das Wasser des Bodensees hat mitunter Trinkwasserqualität. Auf dem bis zu 254 Meter tiefen See befinden sich insgesamt drei Inseln (Lindau, Mainau, Reichenau). **Tourismus:** Die Region Bodensee-Oberschwaben gehört zu den touristisch frequentiertesten in Deutschland. Knapp 7,3 Millionen Gästeübernachtungen wurden im Jahr 2010 verbucht. Das sind etwas mehr als entlang der gesamten niedersächsischen Nordseeküste.

Immobilienmarkt

Preise in guten und sehr guten Lagen

Standort	Toplagen		Gute Lagen	
	Häuser in €	ETW in €/m ²	Häuser in €	ETW in €/m ²
Friedrichshafen	450.000–800.000	2.700–4.000	275.000–600.000	2.000–2.600
Immenstaad	450.000–850.000	2.500–3.700	280.000–480.000	2.000–2.700
Konstanz	600.000–4 Mio.	3.200–8.500	380.000–1,5 Mio.	2.300–4.500
Markdorf	420.000–1 Mio.	2.400–4.000	300.000–650.000	1.800–3.000
Meersburg	450.000–1,5 Mio.	2.300–4.500	300.000–900.000	1.800–3.500
Radolfzell	420.000–1,2 Mio.	2.500–3.900	300.000–650.000	1.700–2.800
Überlingen	600.000–3,5 Mio.	2.800–4.800	320.000–1 Mio.	1.900–3.500
Uhdlingen	400.000–1 Mio.	2.200–3.500	250.000–500.000	1.800–2.800

FOTO: A. Mendel/www.bodensee.aero

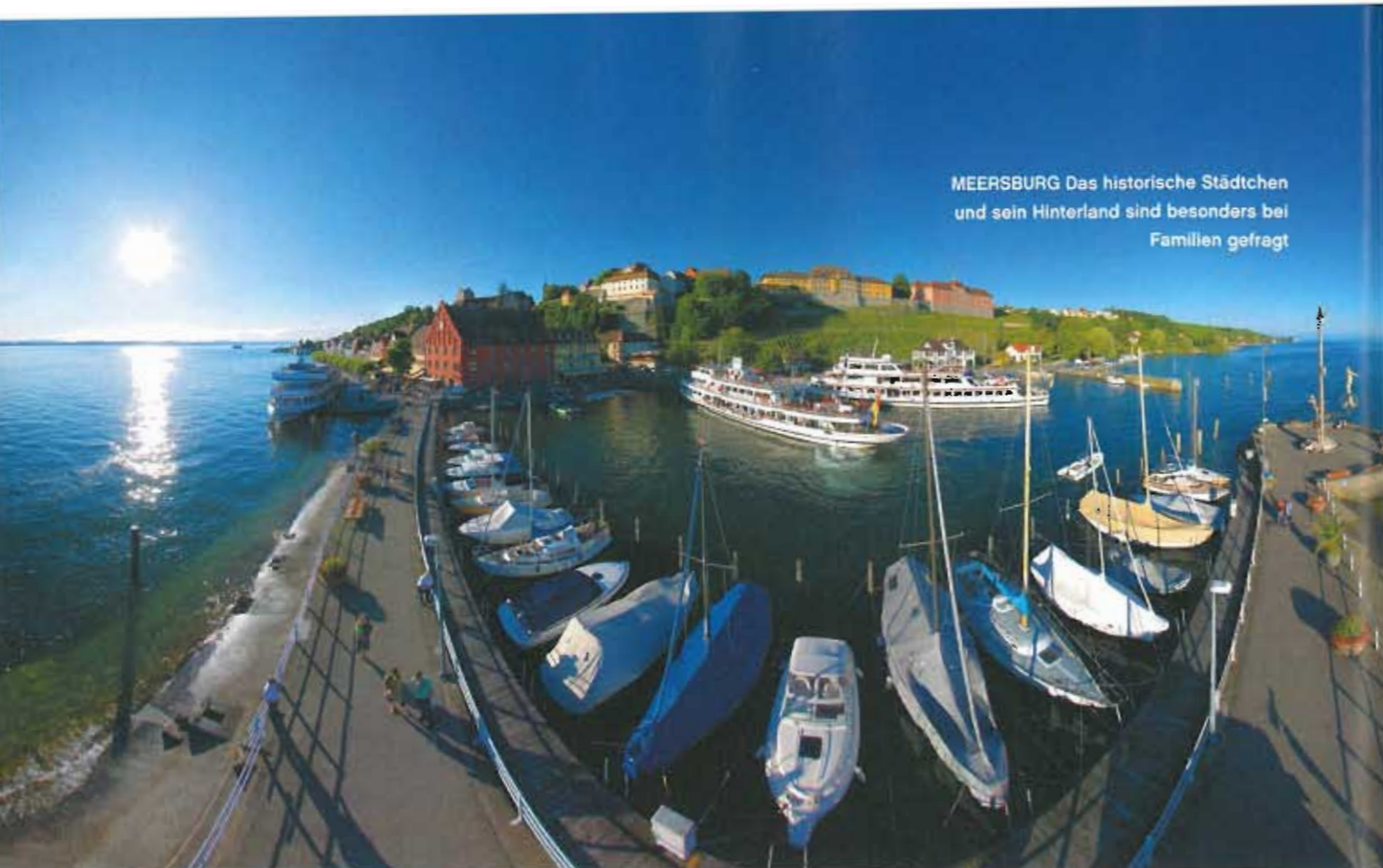
Wenn eine Region in Deutschland mal so richtig aus dem Vollen schöpfen kann, dann ist es das Gebiet um den Bodensee. Nein, dabei ist nicht von der Fischerei die Rede. Auch wenn der See so einiges hergibt: Im Jahr 2010 holten die 145 professionellen Bodenseefischer einen Fangertag von ganzen 733 Tonnen Fisch aus dem Wasser. Ein ähnliches Niveau wie in den Vorjahren – obwohl vor allem der Barschlang drastische Rückgän-

ge verzeichnete. Doch das ist eine ganz andere Geschichte.

Und auch die Rekordübernachtungszahl von fast 7,3 Millionen in der Region Bodensee-Oberschwaben war dabei nicht gemeint. Auch wenn der Tourismus gewiss die lukrativste Einnahmequelle am See ist und unter den Immobilienkäufern sicher zahlreiche frühere Feriengäste zu finden sind.

Aus dem Vollen können vor allem die Vermittler und Verkäufer von Immobilien schöpfen – zumindest wenn es um die

reine Nachfrage geht. Wie bereits in den vergangenen Jahren übersteigt diese bei Weitem das Angebot, und ein Ende ist hierbei nicht in Sicht. Konstanz & Co. sind als Standorte einfach zu interessant. Gerade die 85.000-Einwohner-Stadt an der Schweizer Grenze erfreut sich seit Jahren steigender Beliebtheit. Hinsichtlich der Bevölkerung werden der attraktiven Universitätsstadt zweistellige Zuwachsraten prognostiziert. Dabei tummeln sich Eigennutzer am Markt ebenso wie Kapitalanleger oder Ferienimmobilien- ▶



MEERSBURG Das historische Städtchen und sein Hinterland sind besonders bei Familien gefragt



IMPRESSIOMEN Fischerei und Ausflugsdampfer sind echte Einnahmequellen am See und dienen nicht nur zur Show für die Touristen. Auf der Blumeninsel Mainau befindet sich das attraktive Deutschordenschloss



„Gesucht werden klassische Penthousewohnungen mit großen Freiflächen und Ferienwohnungen in Top-Seelage.“

Astrid Schäfer, Ellwanger & Geiger Konstanz



„Die Nachfrage übersteigt klar das Angebot. In guten und normalen Lagen haben die Preise im Schnitt um 20% zugelegt.“

Sven Schäfer, Engel & Völkers Konstanz



„Der Raum um den See ist aufgrund der Natur der Sache begrenzt. Steigt die Nachfrage, steigt eben auch der Preis!“

Rudolf Janssen, ERA Konstanz Seiler & Janssen Immobilien



„Echte Seegrundstücke gibt es kaum auf dem Markt. Und wenn, dann gehen sie in der Regel unter der Hand weg.“

Dagmar Leberer, ERA W. Leberer Immobilien, Überlingen

Suchende. Der Markt brummt. Das hatte bereits steigende Preise zur Folge, und ein Ende ist zumindest mittelfristig nicht in Sicht. Im letztjährigen Report konnte sogar ein Preissprung auf 8.260 Euro pro Quadratmeter vermeldet werden. Jedenfalls gab der Bericht des Gutachterausschusses diesen als den Spitzenpreis für 2009 in Konstanz, genauer gesagt in der Toplage Petershausen-Ost, aus. Doch wer nun dachte, dieser Sprung in die Top Five der Spitzenpreise bundesdeutscher Metropolen sei vorerst das letzte Wort, der irre. Denn in der gleichen Lage erzielte 2010 eine Neubau-Eigentumswohnung sogar den Quadratmeterpreis von 8.998 Euro. Noch einmal eine Steigerung von knapp neun Prozent. Allerdings sind sich viele Experten am See einig, dass für dieses Jahr eher eine Preiskonstanz zu erwarten ist. Die aktuell vorliegenden Zahlen des Gutachterausschusses bestätigen diese Einschätzung. Womöglich aber auch nur die Ruhe vor dem nächsten Sturm.

Übrigens verzeichnen auch die erstmals für diesen Bericht befragten Makler auf der Schweizer Seeseite eine regelrechte Flucht in Sachwerte seitens der Einheimischen. Gepaart mit den „massiven

Zuwanderungen“ entstünden so regelrechte Angebotsengpässe. Eine durchaus bekannte Situation.

Dennoch birgt eine derart gespannte Situation auch Gefahren. Im Falle von Konstanz berichten viele Experten und potentielle Käufer, dass die Situation gerade die Verkäufer dazu bringe, selbst für sanierungsbedürftige oder gar minderwertige Immobilien bisweilen horrend Preise aufzurufen. Sicher ist dies nicht die Regel, doch hier gilt es besonderes Augenmerk zu beweisen.

Hinsichtlich der Nachfrage hat sich in der gesamten Region nur wenig geändert. Wer an den See zieht und es sich leisten kann, will diesen möglichst vom eigenen Grundstück aus erreichen oder ihn zumindest im Blick haben. Leider hält sich die Zahl der echten Wassergrundstücke derart in Grenzen, dass Preise jenseits der 1.500 oder 1.800 Euro pro Quadratmeter keine Seltenheit sind. Ansonsten sind es entweder Penthouses oder Eigentumswohnungen ab 100 Quadratmeter Wohnfläche, die von einer finanzstärkeren Klientel, oft so genannte Best Ager, gesucht werden. In Konstanz sollten diese möglichst in den Topadressen Petershausen-

Ost, der Altstadt oder im Paradies liegen. Zur Anlage sind es zumeist kleinere Wohnungen oder ganze Mehrfamilienhäuser, die im Fokus sind und bei denen es eher auf Uninähe oder einen geringeren Einstiegspreis ankommt. Hier werden dann auch gelegentlich Stadtteile wie Stadelhofen oder Wollmatingen genannt.

Familien sind am See traditionell eher auf der Suche nach Einfamilienhäusern mit vernünftigen Grundstücksgrößen.

PREISE Den Steigerungen der letzten Jahre folgt nun erst einmal eine Konsolidierung

Dass auch hier Konstanz nicht gerade das bevorzugte, weil das kostspieligere Pflaster ist, versteht sich von selbst. In der Stadt selbst kommen daher Lagen wie Fürstenberg oder Wollmatingen infrage, weil es hier „bezahlbare“ Objekte gibt. Ansonsten zieht man in die Randgebiete wie Dettingen oder Litzelstetten.

Oder man sucht gleich in anderen, allerdings oftmals auch nicht ganz preisgünstigen Städten. In der Rangfolge der beliebtesten deutschen Standorte des Bodensees folgen auf Konstanz Überlingen,

Markdorf, Meersburg und Lindau. Auch wenn der Einstieg in den genannten Orten zumeist deutlich unter dem von Konstanz liegt, wirklich günstig ist es auch hier nicht. Und Preisanstiege, wenn auch in moderaterem Umfang, gab es dort ebenfalls. Alle Städte entlang des Bodensees haben ihren ganz eigenen Charme, ihre besonderen Highlights. In Lindau zum Beispiel ist es der Yachthafen, in dem demnächst ein interessantes Bauprojekt fertiggestellt wird (siehe auch Seite 162). Markdorf und Meersburg punkten mit ihren ländlichen und

regionaltypischen Vorzügen wie Weinhängen oder historischen Altstädten, Überlingen ist ein echter Touristenmagnet.

Das Erfolgsrezept der Region liegt offensichtlich am perfekten Mix. Neben idyllischen Städten und Plätzen, intakter Natur und traditionsreicher Kultur gibt es eine Vielzahl potenter Arbeitgeber und nicht zuletzt eine renommierte Universität. Das Einzige, was fehlt, ist eine nahe gelegene Großstadt. Aber vielleicht ist genau das der Grund, warum die Bodenseeregion so gefragt ist ...

„Auf Schweizer Seite ist auch das Hinterland gefragt. Nicht zu den gleichen Preisen. Da weichen Familien gern aus.“

Eckbert E. Bohner, Goldinger Immobilien Treuhand, Schweiz



„Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise konstant hoch geblieben. Große Steigerungen gab es vor gut zwei Jahren.“

Philipp Zimmermann, Reimann Immobilien, Konstanz



„Für eine gute Nachfrage in allen Preissegmenten wird der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in der Region sorgen.“

Jürgen Richard Häberle, VON POLL IMMOBILIEN, Konstanz



„Immobilien am See werden zum Selbstnutz, als Kapitalanlage oder als Zweitwohn- bzw. Altersruhesitz nachgefragt.“

Alexander Heinzmann, Wüstenrot Haus- und Städtebau



FOTOS: ISTIA, Merde (2), Tourismus Untersee (1)/C. Düpper (1), Anbieter (8)