

KONSTANZ/KREUZLINGEN

Nur für Abonnenten

vor 5 Stunden

Wegen Wohnungsnot in die Schweiz umziehen? Das ist nicht immer eine gute Idee

Wer in Konstanz nicht fündig wird, hat vielleicht in Kreuzlingen mehr Glück bei der Wohnungssuche. Doch auf niedrigere Preise brauchen weder Mieter noch Käufer zu hoffen. Ein Überblick.

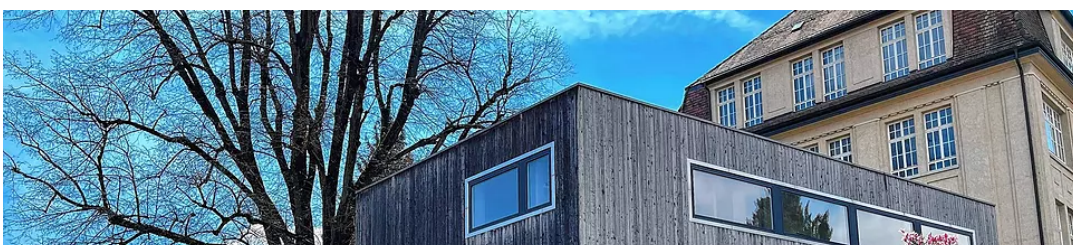


Der Klassiker: Gebäude mit Wohnungen zur Miete entlang der Hauptstraße in Kreuzlingen. | Bild: Wagner, Claudia



CLAUDIA WAGNER

Die Knappheit auf dem Konstanzer Wohnungs- und Immobilienmarkt ist hinlänglich bekannt. Zuweilen dauert es Jahre, bis ein Umzug in eine größere Wohnung gelingt. Oder Familien entschließen sich, nach Radolfzell oder gleich nach Singen zu ziehen. Vor allem Grenzgänger nutzen aber auch gern die Chance, in Kreuzlingen ansässig zu werden. Doch lohnt sich das? Und wie ist es um Miet- und Kaufmarkt jenseits der Grenze bestellt?





Holz trifft auf Beton in Kreuzlingen findet man viele Stile nebeneinander. In der Holzbauweise neben ehrwürdigem Beton.

Wie groß ist das Angebot an Wohnraum? „Es ist auch in Kreuzlingen das Angebot an Wohnraum sehr gering“, sagt er. „Das Angebot an Wohnraum ist sehr gering“, sagt er. Verkäufer können sich nicht mehr leisten, die Preise zu diktieren. Schweizweit sind die Preise nochmal angestiegen: für Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 8,7 Prozent, für Wohnungen um 7,7 Prozent, heißt es in einem Immobilienbericht der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft aus dem dritten Quartal 2022. Allerdings habe sich die Zahl der Kaufinteressenten seit dem Zinsanstieg Mitte 2022 schlagartig verringert. In der Schweiz stieg das Zinsniveau von etwa 1,5 auf 3 Prozent, nicht so stark wie in Deutschland.

Das könnte Sie auch interessieren



KONSTANZ

Mangel an Wohnraum, Mangel an Fachkräften – Da hilft laut Spitalstiftung nur eines: Bauen!



BODENSEEKREIS

Mangelware Bauland: Hier gibt es im Kreis derzeit noch Bauplätze

▸ Die Lage in Konstanz

Der Immobilienmarkt in Konstanz bleibt weiter sehr angespannt, nicht zuletzt, weil das Angebot fehlt. Dennoch gingen in den vergangenen Monaten durch die Zinsentwicklung die Kaufpreise etwas zurück, sagt Lukas Wößner, Makler bei Engel und Völkers Konstanz. „Mancher Eigentümer musste im Verkaufspreis nachgeben, sonst wäre das Objekt nicht vermittelbar“, sagt Wößner. Durch den starken Zinsanstieg sei der Markt ein paar Monate lang wie gelähmt gewesen. Seit Januar 2023 erst gebe es wieder mehr Bewegung und es gebe mehr Kaufabschlüsse. Käufer haben es aktuell weiter schwer. Denn die Eigenkapitalsumme, die man aufbringen muss, um zu kaufen, ist deutlich gestiegen. 20 Prozent des Kaufpreises sollte man bringen können.

Welche Auswirkungen hat das gestiegene Zinsniveau? Tatsächlich hätten die gestiegenen Zinsen zur Folge, dass mögliche Kaufinteressenten sich zurückhielten, sagt Eckbert Bohner. „Zum Marktzusammenbruch führt das aber nicht.“ Angehende Wohneigentümer müssen in der Schweiz so viel verdienen, dass sie auch einen Zinssatz zahlen könnten, wenn dieser auf 4,5 Prozent stiege, erläutert Bohner.

Durch diesen kalkulatorischen Zinssatz versucht man, den Finanzmarkt zu stabilisieren, da sich Kaufinteressenten auf diese Weise seltener übernehmen. Tatsächlich sei die Zahl derer, die nach Immobilien suchen, auf Suchportalen erheblich eingebrochen, meldet auch der Immobilienbericht der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Wie stark dieser Rückgang allein auf den Zinsanstieg zurückzuführen sei, sei allerdings unklar.



Interessantes Design: Ein Wohnhaus in Kreuzlingen in der dortigen Sântisstraße. | Bild: Wagner, Claudia

Welche Wohnungsgrößen werden am stärksten nachgefragt? Ganz klassisch seien weiterhin die 3,5- oder 4,5 Zimmer-Wohnung, die eine vierköpfige Familie brauche, am stärksten nachgefragt. „Auch das Einfamilienhaus und Bauland sind extrem begehrt“, sagt Eckbert Bohner von Goldinger Immobilien. Einen nachweisbaren Trend hin zu Single- und Kleinstwohnungen könne er hingegen nicht erkennen.

Eine 3,5-Zimmer-Wohnung in Kreuzlingen sei ab etwa 850.000 Schweizer Franken

zu erwerben. Bei Neubau müsse der Käufer mit 9000 bis 10.000 Franken pro Quadratmeter rechnen. Der Preis einer 3,5-Zimmer-Wohnung aus den 1990er Jahren könne aber auch bei 650.000 bis 700.000 Schweizer Franken liegen. Das bestätigt auch Sven Lindhorst, Geschäftsführer der Firma Lebenswerk in Kreuzlingen: Für eine 90-Quadratmeter-Wohnung müsse man mit einem Kaufpreis von 760.000 Franken rechnen, für eine 110-Quadratmeter-Wohnung mit etwa 860.000 Schweizer Franken.



Ruhiges Wohnen bei großer architektonischer Vielfalt. Einheitsoptik findet man selten, wenn man durch Kreuzlingens Straßen geht. Die meisten Mehrfamilienhäuser sind allerdings nicht allzu hoch gebaut. | Bild: Wagner, Claudia

Wer mit deutschem Pass darf überhaupt in der Schweiz Immobilien erwerben? Laut dem bilateralen Abkommen zwischen der EU und der Schweiz erhalten Grenzgänger, also Deutsche, die in der Schweiz arbeiten, das Recht der Wohnsitznahme in der Schweiz. Dadurch erhalten sie auch das Recht, dort eine Immobilie zu erwerben. Zudem interessieren sich immer wieder Konstanzener Studenten für WG-Zimmer in Kreuzlingen, berichtet Sven Lindhorst. Sie haben eine Berechtigung, während des Studiums in der Schweiz zu wohnen. „Sie suchen in Kreuzlingen, weil sie in Konstanz nichts finden“, sagt Lindhorst.

Das könnte Sie auch interessieren



KONSTANZ

Die Stadt spricht von „Bücklepark Süd“ – Aber bekommt Konstanz wirklich eine neue grüne Oase?

Wie steht es um den Mietwohnungsmarkt in der Konstanzer Nachbarstadt?

Ähnlich wie beim Kauf von Immobilien bleibt auch der Druck auf den Mietwohnungsmarkt hoch. „Die Schweiz bleibt ein Land der Mieter“, sagt Nikola Saric, Makler fürs Mietgeschäft bei Immobilien Goldinger. Aus seiner Sicht habe sich die Nachfrage in den vergangenen Jahren noch gesteigert. „Seit der Pandemie haben sich viele Menschen mit dem Thema Wohnen auseinandergesetzt“, sagt Saric.

Etliche fassten in dieser Zeit den Beschluss, sich mehr Platz zu gönnen, eventuell ein Büro einzurichten. Das lasse die Mieten tendenziell steigen. Generell gebe es in Kreuzlingen und den ländlichen Gemeinden im Umfeld aber ein gewisses Angebot. Die Nachfrage steige aktuell auch, weil sich viele angesichts der gestiegenen Zinsen und der unsicheren weltpolitischen Lage einen Kauf nicht mehr leisten könnten. Sven Lindhorst wiederum beobachtet einen häufigeren Mieterwechsel in der Schweiz als es in Konstanz üblich sei. „Außerdem ist der Komfort-Standard der Mietwohnungen höher als in Konstanz.“

► Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt

Der Zinsschock wirke sich auch auf den Mietmarkt aus, allerdings nicht im Sinne der weniger zahlungskräftigen Mieter, sagt Lukas Wößner von Engel und Völkers. Im höherpreisigen Segment gebe es im Moment in Konstanz mehr Bewegung. Der Effekt ist ähnlich wie in der Schweiz: „Manche, die früher kaufen konnten, lassen das nun bleiben, können sich aber eine teurere Miete leisten.“ Weiterhin fehlt es an Wohnungsangeboten in Konstanz, knapp seien insbesondere Wohnungen für Familien mit zwei oder drei Kindern.



Zu Vermieten: Das Schild weist auf diese Neubauwohnungen in direkter Nähe zur deutschen Grenze hin. | Bild: Wagner, Claudia

Das könnte Sie auch interessieren



KONSTANZ

Mieten explodieren, Löhne stagnieren – Wie der Wohnungsmarkt für lokale Arbeitgeber zum Problem wird

Welche Wohnungsgröße ist bei Mietern am stärksten gefragt und mit welchen Mietkosten ist zu rechnen? Wie beim Kauf sind die 3,5- und 4-Zimmer-Wohnungen am populärsten. Das Angebot sei in Kreuzlingen diesbezüglich jedoch ganz ordentlich. Ebenfalls gute Möglichkeiten bestünden in den Gemeinden in der Nähe wie Güttingen oder Altnau, dort seien die Preise auch etwas niedriger. Für eine 2,5-Zimmer-Wohnung in Kreuzlingen müsse man mit einer Brutto-Miete (Warmmiete) in Höhe von 1400 bis 1600 Schweizer Franken rechnen, bei einer 3,5-Zimmer-Wohnung seien es 1600 bis 1800 Franken. „Bei einer Größe von 100 Quadratmetern muss man mit 1900 Franken rechnen“, sagt Saric. Eine 4,5-Zimmer-Wohnung koste etwa 1900 bis 2200 Franken im Monat.

[Rückmeldung an den Autor geben](#)

[Mehr zum Thema](#)



VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Wegen zehn Zentimetern? St. Lioba muss bestehendes Heim aufgeben und neu bauen



BLUMBERG

Selbstbefriedigung am Straßenrand: Unfreiwilliger Zeuge zeigt Fahrer eines weißen BMW an

