

Nur in Kusel baut es sich billiger

Die Immobilienpreise in Pirmasens steigen, für frei stehende Eigenheime und Eigentumswohnungen am deutlichsten. Auch bei den Mieten geht es nach oben. In der Pfalz ist es immer noch mit Abstand am billigsten, in Pirmasens zu wohnen, sofern keine ganz neue Eigentumswohnung gewünscht ist.

Von Klaus Kadel-Magin

Der Immobilienverband Deutschland ist eine Interessenvertretung von Maklern, Hausverwaltern und Sachverständigen und veröffentlicht jedes Jahr einen Preisspiegel. Der zeigt im Vergleich zwischen 2019 und 2020 interessante Zahlen zu Pirmasens. Während die Preise für Eigenheime, Wohnungen und Bauland steigen, sind für Büros und Läden teils stark fallende Preise zu beobachten. Wer aktuell einen Laden aufmachen will oder Büros sucht, findet aber nicht nur in Pirmasens äußerst günstige Preise.

Für Investoren, die an Preissteigerungen interessiert sind, zeigt sich Pirmasens als lukrativer Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen. Das Preisniveau ist für ein einfaches Einfamilienhaus mit 85.000 Euro landesweit ganz unten. Während in Zweibrücken schon 140.000 Euro für ein vergleichbares Eigenheim zu zahlen wären, steigen die Preise in beliebten Städten wie Landau oder Koblenz bis auf 300.000 Euro. Die Wertzuwächse sind jedoch in Pirmasens am deutlichsten. Die einfachen Eigenheime beispielsweise haben innerhalb eines Jahres um 13 Prozent an Wert zugelegt. Für sehr gute Eigenheime muss in Pirmasens 15 Prozent mehr hingeblättert werden. Hier kommt der durchschnittliche Wert eines sehr guten Eigenheims auf 300.000 Euro. In Koblenz läge ein vergleichbares Eigenheim übrigens bei 1,1 Millionen Euro. Noch lukrativer sind bezüglich der Wertzuwächse die Eigentumswohnungen. Hier ist ein Plus von bis zu 20 Prozent drin. Gute Eigentumswohnungen kommen in Pirmasens auf Preise von 900 Euro pro Quadratmeter, was landesweit wieder der absolut unterste Rang

ist. Zweibrücker Eigentumswohnungen kommen im vergleichbaren Bereich auf 1300 Euro pro Quadratmeter und in Landau beispielsweise auf 2000 Euro. Bei der Wertsteigerung hängt Pirmasens die Nachbarn jedoch ab. In Zweibrücken steigen nur für einfache Wohnungen die Preise, bei den guten stagniert der Wert. In Landau sind nur noch Steigerungen von drei bis fünf Prozent zu verzeichnen.

Nicht mehr unterstes Preisniveau, sondern Mittelfeld ist Pirmasens hingegen bei den Preisen für ganz neue Eigentumswohnungen. Mit 2800 Euro pro Quadratmeter für eine einfache Eigentumswohnung am Horeb liegt der Preis sogar über Kaiserslautern und Zweibrücken, wo schon für 2400 Euro etwas zu finden ist, und gleichauf mit Landau oder Worms.

Unschlagbar günstig ist immer noch das Mietniveau in Pirmasens, aber mit steigender Tendenz. Einfache Wohnungen, die laut den Kriterien des Immobilienverbands nur einfach verglaste Fenster haben und vor dem Krieg gebaut wurden, sind hier immer noch mit 3,50 Euro pro Quadratmeter angegeben. Immerhin ein Anstieg um neun Prozent im Vergleich zu 2019. Für neue Wohnungen muss ein Mieter hingegen durchaus bis zu acht Euro pro Quadratmeter und Monat hinlegen. Hier hat sich der Preis um 14 Prozent nach oben bewegt. 2019 war es ein ganzer Euro pro Quadratmeter weniger. In Zweibrücken beispielsweise ist das Mietniveau mit 3,80 Euro pro Quadratmeter für einfache Wohnungen aus der Vorkriegszeit ähnlich günstig, und bei den neuen Wohnungen ist die Rosenstadt sogar mit 7,80 Euro etwas billiger als Pirmasens. Die Preissteigerungen halten sich bei allen ande-

ren Städten im einstelligen Bereich und liegen deutlich unter Pirmasens. Lediglich Haßloch bricht bei den Mietpreissteigerungen mit bis zu 20 Prozent in allen Kategorien aus.

Für Häuslebauer ist Pirmasens weiterhin das Eldorado mit fast den billigsten Preisen in der gesamten Pfalz. Nur in Kusel lässt es sich mit 52 Euro pro Quadratmeter noch billiger bauen. Die aktuell für einen einfachen Bauplatz in Pirmasens zu zahlenden 55 Euro liegen aber immer noch landesweit sehr weit unten. In Kaiserslautern sind 180 Euro pro Quadratmeter gefordert. Zweibrücker Bauland kommt auf 70 und wer in Speyer bauen will, muss gar 330 Euro pro Quadratmeter hinblättern. Die Preise in Pirmasens sind mit einem Plus von sechs Prozent leicht steigend. Zweibrücker Bauherren müsse teils bis zu 20 Prozent mehr für Bauland hinblättern als im Vorjahr.

Der allgemeine Trend zu sinkenden Büro- und Ladenmieten ist auch in Pirmasens angekommen. Hier werden für Büros mit 3,50 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter je nach Zustand landesweit die niedrigsten Mieten gezahlt. Der Immobilienverband sieht hier eine fallende Tendenz für Pirmasens – wie in vielen anderen Städten. In den meisten Städten stagnieren die Büromieten. Nur Sinzig kann ein kräftiges Plus verzeichnen.

Richtig auf Talfahrt sind jedoch die Ladenmieten und hier macht Pirmasens nicht die Ausnahme. In der 1b-Lage ist im Vergleich zum Vorjahr der Mietpreis um 13 Prozent auf sieben Euro pro Quadratmeter gefallen. Die 1a-Lage konnte sich mit 18 Euro pro Quadratmeter auf dem gleichen Niveau halten. Bei den Ladenmieten kann Pirmasens mit 25

Euro pro Quadratmeter in der 1a-Lage
übrigens noch ganz gut im Landesver-
gleich mithalten. Ein Zweibrücker Ein-
zelhändler zahlt da nur 18 Euro und ein
Frankenthaler 20 Euro. In Zweibrücken
haben sich die Ladenmieten durch die
Bank nach unten entwickelt und mit
einem Minus von 14 Prozent bei den 1b-
Lagen noch deutlicher als in Pirmasens.