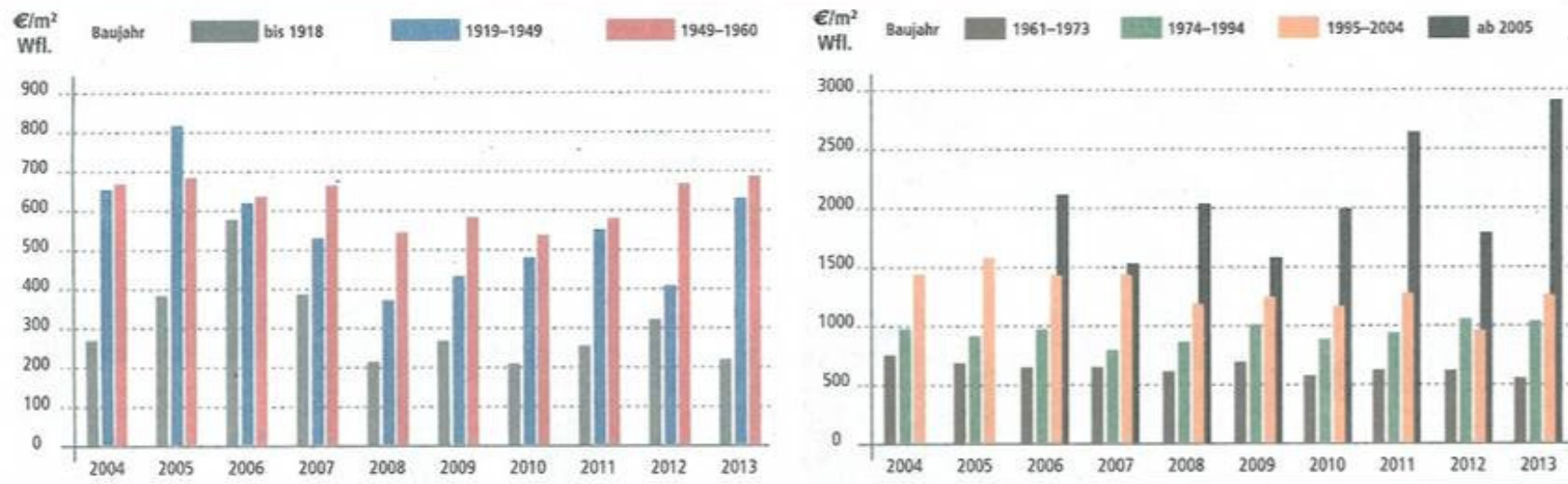


Entwicklung des mittleren Kaufpreises für Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven

NZ-Grafik: Vogel

An dieser Grafik des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven kann man ablesen, welchen Preis man für Eigentumswohnungen heute bezahlen muss und wie teuer sie noch vor ein paar Jahren waren. So musste man für eine Wohnung, die 1918 oder früher gebaut worden war, im Jahre 2004 noch durchschnittlich knapp 300 Euro je Quadratmeter bezahlen, 2013 bekam man sie dann für gut 200 Euro je Quadratmeter (graue Balken, links). Vergleichsweise teuer sind Eigentumswohnungen ab Baujahr 2005 (schwarze Balken).

„In Lehe ist der Markt fast tot“

Der Immobilienmakler Thorsten Brune erklärt, wo die Wohnungen besonders teuer und wo sie sehr günstig sind – Häuser gesucht

BREMERHAVEN. Bei den Immobilienpreisen und Wohnungsmieten in Deutschland stehen die Zeichen noch immer auf Wachstum. Dem soeben erschienenen „Wohnindex“ des Hamburger Beratungsunternehmens F+B ist zu entnehmen, dass sich die Mieten gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozent bei Neuvermietungen und um 0,9 Prozent in bestehenden Verträgen erhöhen. Deutlicher erhöhten sich die Preise für Einfamilienhäuser mit einem Plus von 2,9 Prozent und vor allem für Eigentumswohnungen, die um 5,2 Prozent teurer wurden.

Wie sich die Preise in Bremerhaven entwickeln und welche Besonderheiten es auf dem Bremerhavener Immobilienmarkt zu beachten gilt, erläutert der Immobilienmakler Thorsten Brune im Gespräch mit Gert-Dieter Meier.

Herr Brune, die Miet- und Immobilienpreise sind in Deutschland in einem Jahr um 3,1 Prozent gestiegen – sehen Sie einen solchen Anstieg der Preise auch für Bremerhaven?

Im allgemeinen Bereich ja. Im Verkauf haben die Preise in vielen Bereichen sogar massiv angezogen. Aber es gibt auch Bereiche, wo die Preise nicht steigen oder sogar etwas gefallen sind. Da muss man sehr genau differenzieren.

Wo gab es denn deutliche Anstiege?

Eigentumswohnungen am Wasser sind erheblich teurer im Vergleich zu Bestandsimmobilien. Aber auch der Bestand am Wasser – Beispiel Columbus-Center – ist stark nachgefragt. Wenn ich dann aber nach Lehe schaue, wo häufig die Banken auch nicht gerne finanzieren, weil sie ein erhebliches Ausfallrisiko sehen, dann ist dort der Markt fast tot.

Die „Wasser-Wohnungen“ gingen ja – trotz hoher Preise – zunächst weg wie geschnittenes Brot...

Stimmt, aber das hat sich nach meinem Dafürhalten deutlich beruhigt. Da stehen noch immer Bauschilder an Stellen, an denen längst gebaut werden sollte.

Sie meinen also, dass da der Wendepunkt schon erreicht ist?

Ich befürchte das, ja. Woher soll man denn die zusätzlichen Leute nehmen, die so viel Geld für teu-

res Wohnen bezahlen können? Bremerhaven hat nun mal nicht das Klientel von Bremen oder Hamburg.

Und wie verhält es sich bei Einfamilienhäusern?

Da haben die Preise auch deutlich angezogen. Vor sieben, acht Jahren lief in dem Preissegment über 200.000 Euro in Bremerhaven sehr wenig, zwischenzeitlich haben wir eine erhebliche Anzahl von Häusern, die in dieser Preislage gut verkauft werden können – teilweise auch mit einer Dreiviertel. Für neuwertige und gut sanierte Häuser haben wir häufig mehr Nachfrage als Angebot. Bei Preisen, die noch höher liegen, wird die Luft dann wieder dünn.

Welches Marktsegment läuft denn derzeit schlecht?

Ältere, nicht sanierte Häuser oder Häuser mit erheblichem Investitionsstau. Da gibt es erhebliche Vermarktungsprobleme. Siedlungshäuser in einem schlechten Zustand – das geht dann nur noch über den Preis.

Zu den Eigentumswohnungen. Da gibt es relativ viele Angebote im sehr teuren Segment und sehr viele Angebote im Billigsegment. Aber die mittleren Preislagen sind kaum zu haben...

...was sicherlich auch daran liegt, dass in den 80er und 90er Jahren in der Stadt relativ wenig gebaut wurde. Wohnungen aus den 70er Jahren und davor sind reichlich zu haben, vor allem aber Altbauwohnungen im Bereich Lehe.

Nun gibt es in vielen Städten einen Nachfrageboom nach gut sanierten Altbauwohnungen. Von denen gibt

es ja auch in Bremerhaven eine ganze Menge, eigentlich...

Das Problem ist, dass die meisten Altbauwohnungen in Lehe liegen. Und es dort zahlreiche soziale Probleme und viele Leerstände gibt. Viele gute Mieter sind weggezogen. Und es fehlt jetzt das Klientel, das bereit ist, in Lehe Geld in die Hand zu nehmen und zu investieren.

Was müsste denn passieren, damit sich die Situation in Lehe nachhaltig verbessert?

Uns fehlen einfach die Einwohner. Besorgen Sie uns 30.000 Einwohner für die Stadt – dann werden wir diese Leerstände nicht mehr haben.

Was halten Sie von Eigentümergemeinschaften, die sich zusammenschließen, um kaputte Häuser zu sanieren?

Ganz schwieriges Feld! Das muss wirtschaftlich stimmen, die Leute müssen zusammenpassen. Im Prinzip muss das immer einer federführend machen. Aber der muss eben hierfür auch das nötige Kleingeld mitbringen.

Wobei das doch bei den derzeitigen Zinsbelastungen machbar sein sollte...

Gleichwohl muss man da die richtigen Leute im Boot haben. Aber es stimmt: Im Moment sind die niedrigen Zinsen der Motor. Wir haben ja Finanzierungen von teilweise um zwei Prozent angeboten. Das sind historische Tiefstwerte. Deshalb entscheiden sich eben viele dazu, ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen. Aber wenn die Zinsen wieder steigen, dann wird das alles wieder

deutlich schwieriger.

Die „Alte Bürger“ hat diese Trendwende ja geschafft...

Stimmt – und stimmt nicht. Auf der Seite zur Weser hin ist die Nachfrage tatsächlich groß, auf der anderen Seite gibt es viel mehr Leerstände – und Probleme.

Und in Problemlagen geht alles nur über den Preis?

Stimmt. Wir haben auch schon mal eine Wohnung für einen Euro verkauft. Die war bald 15 Jahre nicht mehr bewohnt, hatte keine Heizung mehr und die übrigen Wohnungen waren auch reichlich runtergewirtschaftet. In so einem Umfeld will nicht jeder Käufer investieren.

Früher wurde hier ja fröhlich spekuliert mit Schrottimmobiliën. Sind diese Zeiten eigentlich vorbei?

Weitgehend, ja. Die Stadt geht da ja strikter vor gegen verfallende Immobilien. Das hat sich rumgesprochen. In der Folge haben sich viele Spekulanten zurückgezogen. Das ist gut, das ist eine Bereinigung, die der Stadt und uns Maklern gut tut.

Muss ich denn skeptisch sein, wenn ich im Internet Mehrfamilienhäuser für unter 40.000 Euro finde?

Nicht unbedingt. Das sind dann meist die richtigen Verkehrswerte. Dann muss man eben einen Investor finden, der diese Häuser wieder saniert. Oder es selbst machen. Wenn solche Häuser nachhaltig saniert werden, wertet das das nähere Umfeld sicherlich auf.

Wenn Sie jetzt mal die Preise vergleichen von – sagen wir – München und Bremerhaven...

...dann reiben sich die Münchner meist verwundert die Augen. Das glaubt einem dort niemand, dass hier einige Altbauwohnungen für einen Quadratmeterpreis von durchschnittlich 200 Euro verkauft werden. Oder für eine Immobilie aus den 70er Jahren 600 Euro je Quadratmeter aufgerufen werden – da lachen die drüber. Selbst bei Neubauten ab Baujahr 2005 sind wir „nur“ bei einem Durchschnittswert von knapp 3000 Euro pro Quadratmeter, da wird in München häufig das Doppelte verlangt.

Welche Lage suchen

Zur Person

Thorsten Brune ist seit 1987 in der Immobilienbranche tätig. Der Makler, der auch langjähriges Mitglied der Immobilienbörse Bremerhaven ist und dem Vorstand des Rings Deutscher Makler in Bremerhaven angehört, gehört als ehrenamtlicher Gutachter auch dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven an. Dieser Ausschuss wertet sämtliche Immobilien aus, die in der Stadt über Notariate verkauft werden und legt in regelmäßigen Abständen seine Berichte vor. Aus diesen Berichten lassen sich wichtige Informationen für Ämter, Gutachten sowie Immobilienkäufer und -verkäufer entnehmen.



Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Stadt ist groß, sagt Makler Thorsten Brune.

Foto Meier