

Bremer Wohnungsnot

Frankfurter Allgemeine Zeitung [Hauptausgabe] 11.05.

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien



Wo Bremen am teuersten ist: Villen in der historischen Straße Contrescarpe an den Wallanlagen

Foto: Horst Biedig

Bremer Wohnungsnot

Bremer Wohnungsnot

Die Stadt an der Weser ist eine der kleineren deutschen Metropolen. Der Mangel an Wohnungen spielt jedoch auch hier eine große Rolle. Wohlfeile Rezepte gibt es in Hülle und Fülle.

Von Hans-Jörg Werth

BREMEN, 10. Mai. Wie in allen Ballungszentren weist auch die Preiskurve auf dem Bremer Wohnungsmarkt kontinuierlich weiter nach oben. Selbst durchschnittliche Stadtlagen sind betroffen. Fehlende Grundstücke und wachsender Anlagedruck kennzeichnen die Lage. Die Handwerkskammer Bremen fordert außer neuen Bauflächen städtebauliche Visionen und auch Nachverdichtung in der City.

Der jüngste Grundstücksmarktbericht zum Immobilienjahr 2017 bestätigt die stark steigenden Immobilienpreise in der Wesermetropole. Im Vergleich zu 2016 kletterten die Werte nochmals um etwa 3 Prozent nach oben. In Bremen-Mitte sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen am höchsten. Das heißt in Zahlen, Neubauten kosten zwischen 3840 bis 4690 Euro je Quadratmeter und mehr.

Das Preisniveau für gebrauchte Einfamilienhäuser ist – je nach Lage – binnen Jahresfrist sogar um bis zu 8 Prozent gestiegen. Die Preiskurve zeigt schon seit Jahren aufwärts. Seit 2012 haben sich laut Grundstücksmarktbericht Bremer Einfamilienhäuser in bevorzugten Wohnlagen um 50 Prozent und in normalen Stadtlagen um 21 Prozent verteuert. Der Preis von Eigentumswohnungen stieg im selben Zeitraum in den begehrtesten Stadtteilen Schwachhausen, Östliche Vorstadt oder Alte Neustadt um 38 Prozent und in mittleren Stadtlagen um 21 Prozent.

Ernst Dautert, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen, nennt die Preisspanne von Einfamilienhäusern von etwa 50 000 Euro in Bremen Nord als klassisches Siedlungshaus mit rund 80 Quadratmeter Wohnfläche bis hin zu etwa 2 Millionen Euro für einen Neubau in Toplage im noblen Schwachhausen. Ein gebrauchtes Reihenhäuser kostet im Durchschnitt 204 000 Euro. Das sind 9 Prozent mehr als im Jahr zuvor, Tendenz weiter steigend.

Auch in durchschnittlichen Stadtlagen ist eine Verteuerung zu beobachten, wie

Dautert berichtet. Er beanstandet das mangelnde Angebot geeigneter Grundstücke, was dazu führe, dass immer mehr Kaufinteressenten in den Bremer „Speckgürtel“ in Kommunen wie Achim oder Oyten auswichen. Er plädiert für eine Art Bauflächenverratsplanung, räumt aber ein, dass das lange Atem und Kostenvorlauf für die Stadt bedeute.

„Ein Grund für die steigenden Preise ist der hohe Anlagedruck“, sagt auch Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Auch Heyer stellt fest, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Neubauten in den vergangenen Jahren noch stärker als erwartet zulegen. Der Anstieg 2016 setzte sich 2017 nach Auswertungen des Analysehauses Bulwiengesa fort. Die Researcher aus Berlin kommen aktuell im Durchschnitt auf mehr als 3600 Euro je Quadratmeter.

Der Traum vom bezahlbaren Eigenheim in Bremen rückt damit weiter weg. Für Entspannung sollen Nachverdichtungen in der City sorgen wie die Quartierentwicklung Neues Hulsberg-Viertel. Auf dem früheren Krankenhausareal sind 1000 neue Wohneinheiten geplant.

Mehr geförderter Wohnraum entsteht auch auf ehemals städtischen Flächen entlang der Weser, wenn auch überschaubar. Von 94 neuen Wohnungen, davon 24 sozial geförderten Mikroapartments für Senioren oder Studenten, auf einem ehemaligen Schulgrundstück im Stephanieviertel ist die Rede. Es geht um ein Investitionsvolumen von rund 30 Millionen Euro. Die Quadratmeterpreise für die Wohnungen mit Weserblick beginnen bei 3200 Euro, in der Spitze geht es weit über 5000 Euro hinaus.

Baulücken schließen und nachverdichten allein wird für Bremen als wachsende Stadt nicht genügen. Der Architekt Andreas Fuchs vom Immobilienberater Robert C. Spies in Hamburg wünscht sich mehr mutige Entscheidungen in der Hansestadt. Das könne zum Beispiel ein kleiner Wohnturm in exponierter Lage sein. Konzipiert mit sieben bis acht Geschossen, sei so etwas rentabel zu realisieren mit Preisen bis zu 5500 Euro je Quadratmeter.

Bei seinen Vorstellungen von der „wachsenden Stadt“ spricht Bürgermeister Carsten Sieling gerne vom „Bremer Haus“ in moderner Form. Dieser Architekturtypus solle auf den größeren Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau wie dem Hulsberg-Quartier oder der Galopprennbahn in Bremen-Hemelingen fortentwickelt werden. Die Allgegenwart

der Bremer Häuser ist eine Besonderheit der Weserstadt. Während andernorts Mietskasernen entstanden, wurden in Bremen schon in den späten fünfziger Jahren Reihenhäuser gebaut. „Es gibt in keiner deutschen Stadt so viele Reihenhäuser wie in Bremen“, sagt Eberhard Syring, Architekturprofessor an der Hochschule Bremen und Leiter des Bremer Zentrums für Baukultur. Angesichts fehlender Bauflächen sei das aber nur ein möglicher Baustein für ein gut durchmischtes Quartier, interessant für Investoren, wenn etwa zwei Bremer Reihenhäuser quasi übereinandergestapelt werden.

Angesichts der Preisspirale nach oben und mit Blick auf junge Familien, für die die Hausfinanzierung trotz weiter sehr guter Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund Kreditvergaberichtlinien der Banken, höherer Grundstückspreise und stark gestiegener Baukosten kaum machbar ist, hat sich Rot-Grün in Bremen überlegt, Familien mit minderjährigen Kindern Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sowie gegebenenfalls Baugenehmigungsgebühren zu erlassen. Dafür müssen gewisse Vorgaben erfüllt werden. So darf der Kaufpreis nicht über 330 000 Euro liegen, und die erstmals erworbene Wohnung oder das neue Haus müssen in den in weniger begehrten Gegenden wie Gröpelingen oder Blumenthal liegen. Das durchschnittliche Fördervolumen soll bei 15 000 Euro liegen.

Im Arbeiterstadtteil Gröpelingen sind die Grundstückspreise gemäßigter, man sei es gewohnt, eher „kleine Brötchen“ zu backen, so eine langjährige Bewohnerin. Das Angebot könnte nach Aussage Dauterts in erster Linie für die Kinder der ersten Generation vieler türkischstämmiger Mitbürger die in diesem Stadtteil leben, interessant sein.

Wohin das Land Bremen in den kommenden Jahren steuern muss, beschreiben Präses Harald Emigholz und Hauptgeschäftsführer Matthias Fonger von der Bremer Handelskammer als Stimmen der Wirtschaft in dem Positionspapier „Perspektive 2030, Wachstum für das Land Bremen“. Sowohl in Bremen als auch in Bremerhaven sollten neue und große Flächen für Einfamilien- und Reihenhäuser entwickelt werden, auch wenn die Flächenentwicklung für den Wohnungsmarkt insbesondere in der Stadt Bremen in Konkurrenz zur Nutzung für das Gewerbe stehe. Sinnvoll sei die Mischnutzung zwischen Wohnen und gewerblichen Flächen. Im Vergleich zu anderen Städten weise Bremen außer-

dem gegenwärtig eine geringe Siedlungsdichte auf. Durch Nachverdichtung könne auch der Bestand verbessert werden. Die Projektentwicklerin Renkwitz schmünzelt bei dieser Idee ein wenig. Viele Eigentümer fänden dieses Konzept gut, aber nicht mehr ganz so toll, wenn es ans eigene Haus gehe.

Wer aktuell preisgünstig wohnen will, muss häufig aus der City ziehen oder kleinteiliger wohnen. Da hat Bremen noch Luft nach oben. Münchener, Hamburger, Berliner – sie alle lässt der Bremer hinter sich, wenn die Wohnungsgrößen zumindest in den begehrtesten Stadtteilen ermittelt werden. Im Vergleich der 15 größten Städte im Bundesgebiet belegt Bremen beim Thema Wohnungsgröße mit durchschnittlich rund 75 Quadratmetern den zweiten Platz ganz knapp hinter Stuttgart.