

In der Stadt steigen die Mieten

Gutachter werten 5000 Verträge aus – Für Altbauten werden bis zu 15 Prozent mehr verlangt als noch vor zwei Jahren

Von Thorsten Brockmann

BREMERHAVEN. In der Stadt steigen die Mieten. In guten Lagen werden für Neubauwohnungen bis zu elf Euro pro Quadratmeter verlangt, aber auch die Miete für Altbauten ist gestiegen – wenn sie denn saniert sind.

„Die Nachfrage ist gut“, sagt Marco Kewes. Er steht dem städtischen Gutachterausschuss für Grundstückswerte vor und hat mit seinen Kollegen 5000 Mietverträge ausgewertet, die nicht älter als vier Jahre waren. Das Gros der Zahlen haben die großen Gesellschaften wie Stäwog und Gewoba geliefert, die in Bremerhaven zusammen rund 13 500 Wohnungen vermieten und damit in etwa ein Drittel des gesamten Marktes abdecken. Rund die Hälfte aller Mietwohnungen auf städtischem Boden wird von fünf großen Wohnungsbaugesellschaften vorgehalten – die andere Hälfte privat vermietet.

Mit dem neuen Mietspiegel sollen sowohl Mieter als auch Vermieter eine Möglichkeit erhalten, sich zu orientieren und zu vergleichen. Die Gutachter unterscheiden in der Stadt nur noch nach mittleren und guten Wohnlagen, weil sie das Gros darstellen.

▷ **Mittlere Wohnlage:** Wohngebiete, in denen der Verkehr nicht übermäßig laut ist, die Verkehrsverbindungen zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen müssen außerdem gut sein. Verkehrsberuhigte Bereiche und die Fußgängerzone gehören aber auch dazu.

▷ **Gute Wohnlage:** Hierzu zählen durchgrünte Wohngebiete mit Gärten, kein nennenswerter Durchgangsverkehr, günstige Verkehrsanbindung zum Zentrum sind Voraussetzung. Die Bebauung ist maximal dreigeschossig. Zu den guten Wohnlagen zählen aber auch alle Standorte am Wasser oder mit Blick aufs Wasser.

Eingeflossen in die Statistik sind auch die eigentlich „sehr gute Lagen“ wie die am Neuen Hafen, wo Makler Jörg Thaden keine Probleme hatte, Mieter zu finden, die auch 16,50 Euro pro Quadratmeter zahlen.

Am Holzhafen hat Thaden in



Dieser Ausblick gefällt auch Marco Kewes (links) und Jörg Thaden: Wer in einem Neubau wie hier an der Rheinstraße wohnen möchte, muss mindestens mit zehn Euro pro Quadratmeter für die Miete rechnen. Aber es gibt noch teurere Mietwohnungen in der Stadt.

Foto Scheschonka

einem Neubau gerade mehrere Dreizimmerwohnungen vermietet – für 980 Euro im Monat Kaltmiete. „Der Markt ist da“, sagt er und meint damit in Zeiten von Niedrigzinsen auch Kapitalanleger, die in Mehrfamilienhäuser investieren und für die Sanierung Geld in die Hand nehmen.

▷ **Wohnungen:** Die besten Mieten werden für Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss erzielt. Wer höher hinaus will, zahlt aber nur dann weniger, wenn ein Lift im Haus fehlt, „davor gibt es in der Stadt leider immer noch zu viele Häuser“, weiß Kewes.

Auf die Miete wirkt sich aber auch aus, ob ein Gäste-WC vorhanden ist, im Bad Wanne und Dusche, Parkplatz oder Garage

dazugehören und längst auch, dass die Räume barrierefrei zu nutzen sind.

Wertmindernd dagegen sind ein fehlender Balkon oder Terrasse, auch der Boiler zur Warmwasserversorgung ist passé, ebenso gilt ein Kabelanschluss längst als Standard, und auf Keller- oder Bodenraum mag sowieso niemand mehr verzichten.

▷ **Mietspannen:** Die Gutachter haben den Wohnungsmarkt in fünf Gruppen eingeteilt – am günstigsten wohnt man in Bremerhaven in Altbauten, die vor 1969 entstanden sind: Der Quadratmeter beginnt in guten Wohnlagen bei 4,20 Euro, was gut 15 Prozent mehr ist als im vorherigen Mietspiegel von 2015.

Die Mietspannen wurden in diesem Segment deutlich angehoben – auch, weil es hier noch immer eine starke Nachfrage gibt. Selbst in mittlerer Wohnlage ist unter 3,80 Euro pro Quadratmeter nichts mehr zu bekommen. „Ein gut modernisierter Altbau lässt sich hervorragend vermieten“, sagt Kewes – kernsaniert mit neuem Bad, Fahrstuhl und Balkon sind 600 Euro Kaltmiete für eine 80-Quadratmeter-Wohnung keine Seltenheit mehr.

Für Gebäude bis Baujahr 1984 liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis je nach Lage und Größe der Wohnung selbst dann zwischen 3,90 und 5,70 Euro, wenn noch nicht besonders modernisiert wurde.

Der höchste Mietrahmen wird mit acht bis elf Euro für Wohnungen ab dem Baujahr 2009 in guter Lage ausgewiesen. Die Miete relativiert sich aber, meint Thaden, denn: die Nebenkosten sind in Neubauten in der Regel deutlich niedriger als in älteren Immobilien.

Der Mietspiegel wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit dem Mieterverein, Haus und Grund und dem Ring Deutscher Makler herausgegeben.

Der Bericht wird gegen eine Schutzgebühr (3 Euro) verkauft oder kann im Internet kostenlos heruntergeladen werden:

www.gutachterausschuss.bremerhaven.de