

Bis zu elf Euro pro Quadratmeter

5000 Verträge für Mietspiegel ausgewertet – Nachfrage nach modernisierten Wohnungen

BREMERHAVEN. Am günstigsten sind Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern in mittlerer Lage. Die höchsten Preise von acht bis elf Euro erzielen Vermieter für Wohnungen in guter Lage ab Baujahr 2009. Dieses Spektrum bildet der Mietspiegel 2017/2018 für Bremerhaven ab. Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen und schnelle Wiedervermietungen in guten Wohnlagen zeichnen dabei ein positives Bild.

Mietspiegel dienen als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Sie bieten den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Miethöhe nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Die Angaben im Mietrahmen sind Erkenntnisse der vergangenen vier Jahre für den Raum Bremerhaven nach dem Stand vom 1. Januar 2017.

Interessenvertreter werden mit eingebunden

Herausgeberin des Mietspiegels ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven, die die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter bei der Überarbeitung eingebunden hat. Neu sind Änderun-



Standorte am Wasser oder mit Blick aufs Wasser – wie hier am Neuen Hafen – zählen zu den guten Wohnlagen der Stadt.

LUFTFOTO: SCHEER

gen im Bereich der angegebenen Mietspannen und textliche Erläuterungen. Diese resultieren aus einem Erfahrungsaustausch und Gesprächsrunden der Beteiligten.

Grundlage für den Mietpreisspiegel ist die Mietpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,

Mietspiegel dienen als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten.

in der mehr als 5000 aktuelle Mieten enthalten sind. Die Mieten wurden zum einen vonseiten der Vermieter zur Verfügung gestellt und zum anderen durch Recherchen, Abfragen und Fragebögen

der Geschäftsstelle ermittelt. Auf der Grundlage dieses Zahlenmaterials und der Marktkenntnis der Beteiligten wurden die Mietpreise jetzt aktualisiert.

Insbesondere bei der ers-

ten Baualtersgruppe (bis 1969) haben die Autoren die Mietspannen deutlich angehoben. Der untere Wert dieser Spanne wurde für die mittlere Wohnlage um 0,50 Euro auf nunmehr 3,80 Euro und der obere Wert der Spanne um 0,80 Euro auf jetzt 4,80 Euro angehoben. In der guten Wohnlage sind die Spannen für die erste Baualtersgruppe ebenfalls deutlich höher angesetzt: Sie beginnen jetzt bei 4,30 Euro. In der zweiten Baualtersgruppe wurden lediglich kleine Anpassungen vorgenommen.

Weniger Baualtersgruppen als bisher

Die bisherigen Baualtersgruppen III und IV wurden zusammengefasst, sodass eine Gruppe weniger im aktuellen Mietspiegel ausgewiesen wird. Die verbleibenden Baualtersgruppen wurden in ihren Jahresspannen angepasst und die Werte leicht angehoben, um das aktuelle Marktgeschehen treffend abzubilden. (5)

Erstellt wird der Mietspiegel von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Vermessungs- und Katasteramt gemeinsam mit dem Mieterverein, mit Haus und Grund Bremerhaven sowie mit dem Ring Deutscher Makler.

www.gutachterausschuss-bremerhaven.de

Eigenheime und Grundstücke werden teurer

BREMERHAVEN. Weniger Häuser haben in der Seestadt im vergangenen Jahr den Besitzer gewechselt als im Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise für Immobilien und Grundstücke gestiegen. Es ist aber auch zu weniger Zwangsversteigerungen gekommen. Dies sind Ergebnisse des Grundstücksmarktberichts 2017, der nun vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven vorgelegt wurde.

Der Bericht soll einen Überblick über die Wertverhältnisse der verschiedenen Teilmärkte geben und Entwicklungstendenzen im Vergleich zu den Vorjahren darstellen. Hierzu wurden mehr als 1400 Kaufverträge ausgewertet, die im Jahr 2016 von den Notaren und Gerichten an den Gutachterausschuss übersandt wur-

den. Insgesamt wurden demnach Immobilien und Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von 193 Millionen Euro (Vorjahr 238 Millionen Euro) gehandelt.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurde durch die Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau dominiert. Im Vergleich zum Vorjahr ist beim individuellen Wohnungsbau eine Preissteigerung der Bodenpreise von rund zwei Prozent festzustellen. Das heißt: Die Grundstückpreise fürs Eigenheim sind von 2015 auf 2016 im Schnitt um zwei Prozent gestiegen.

Mehr Umsatz bei Mehrparteienhäusern

Auch beim Geschosswohnungsbau (Mehrparteien-Mietshäuser) konnte laut des Berichts ein steigender Geldumsatz verzeichnet werden. In den anderen Bereichen (insbesondere Gewerbe,

Mit dem Verkauf von Immobilien und Grundstücken ist in der Seestadt 2016 weniger Geld umgesetzt worden, als im Jahr zuvor.

Handel und Dienstleistungen) gehe die Zahl zurück.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird durch den individuellen Wohnungsbau (Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften) und den Geschossbau (Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser) bestimmt. Die Ein- und Zweifamilienhäuser haben einen Marktanteil von rund 66 Prozent der Verkäufe.

Der Trend der steigenden Wohnflächenpreise bei Ein- und Zweifamilienhäusern der letzten Jahre hält zudem

weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr liegt bei den Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) eine Preissteigerung von vier Prozent vor. Bezogen auf die vergangenen fünf Jahre liegt hier sogar eine Preissteigerung von 30 Prozent vor.

Die Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser haben zusammen einen Marktanteil von rund 25 Prozent der Verkäufe. Der Wohnflächenpreis ist bei Mehrfamilienhäusern bis zum Baujahr 1945 im langjährigen Trend stabil. Bei den Baujahren nach 1946 stagniert der Anstieg der vergangenen Jahre.

Bei den Zwangsversteigerungen ist ein erneuter Rückgang zu verzeichnen. 2016 wurden 39 Objekte zwangsversteigert, was einen Rückgang von 37 Prozent im Vergleich zu 2015 bedeutet und den niedrigsten Wert seit zehn Jahren darstellt. (5)