

# Wo günstig Wohnen noch möglich ist

Im Binnenland und in dörflichen Randgebieten sind Mieten oft noch bezahlbar – Beim Hauskauf rät ein Makler dazu, auch sanierungsbedürftige Gebäude in Betracht zu ziehen

Von Sebastian Rosenkötter

**Neustadt.** Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. In Ostholstein verschärft sich die Situation noch einmal, weil auch Menschen aus anderen Bundesländern in Richtung Küste drängen. Selbst im Hinterland werden Häuser für immer mehr Geld gehandelt. Hinzu kommt, dass vielerorts bezahlbarer Mietwohnraum fehlt. Stellt sich die Frage, ob man im Kreis überhaupt noch günstig wohnen kann?

Jan-Pieter Frick aus Neustadt ist Makler und Mitglied des Gutachterausschusses. Mit anderen ehrenamtlich tätigen Experten legt er die Bodenrichtwerte (Wert für einen Quadratmeter unbebauten Boden) im Kreis Ostholstein fest. Grundlage sind sämtliche Kaufverträge. Frick weiß, wie der Markt sich verändert hat. „Günstig ist Vergangenheit. Ich spreche eher von gerade noch bezahlbar oder klug ausgewählt.“ Doch es scheint eine Wende anzustehen: „Seit Spätsommer 2018 geht nicht mehr alles für jeden Preis. Das haben die Verkäufer noch nicht realisiert – die Käufer indes schon“, sagt Frick.

## Günstigere Mieten in älteren Wohnungen

Bernd Goyk, Inhaber von H. P. Johannes Immobilien in Timmen-



Am Stadtrand von Neustadt in Holstein nimmt das Baugebiet Lübscher Mühlenberg schon deutlich erkennbare Formen an.

FOTO: DIRK SCHNEIDER



## Günstigere Mieten in älteren Wohnungen

Bernd Goyk, Inhaber von H. P. Johansen Immobilien in Timmen-dorfer Strand, ist ebenfalls seit Jahrzehnten als Makler im Kreis aktiv und sagt: „Selbstverständlich kann man in Ostholstein nach wie vor günstig zur Miete wohnen. Das betrifft aber in erster Linie ältere Wohnungen, oder aber dörfliche Randlagen, wo die Nachfrage deutlich geringer ist, als in den Städten oder Ostseebädern.“ Eben dies führt nicht selten zu anderen Schwierigkeiten: Kleine Orte sind häufig schlecht an den Nahverkehr angebunden, verfügen nur selten über Nahversorger, Schulen und Hausärzte. Somit ist der Umzug ins Dorf nicht immer die Lösung bei der Suche nach bezahlbaren Wohnungen und Häusern.

Laut Goyk sieht es im Eigenheimsektor ähnlich aus. Zwar seien die Kaufpreise durch die hohe Nachfrage infolge deutlich gesunkener Zinsen stark angestiegen, jedoch könne man sich geringe Zinsen für einen langen Zeitraum sichern. Die Wohnkosten wären somit planbar. „Am teuersten dürfte es in Timmen-dorfer Strand und Niendorf sein. Auch Scharbeutz hat preislich ganz schön aufgeholt. Preiswerter geht es landeinwärts zu, auf den Dörfern, in Ahrensböök, oder auch in der Kreisstadt Eutin“, sagt Goyk.

## Am Stadtrand von Neustadt in Holstein nimmt das Baugebiet Lübscher Mühlenberg schon deutlich erkennbare Formen an.

### Einzugsgebiet Lübeck reicht bis Neustadt

Frick ergänzt, dass Fehmarn ein Sonderfall sei und es dort kaum Unterschiede zwischen Binnenland und Küste gebe. Zudem sei Ostholstein schlichtweg Lübecker Einzugsgebiet. „Doch gelte dies nur bis etwa Neustadt.“ Die Gemeinde Wangels und die Bungsberg-Region sind preislich überschaubarer als der Kreis Stormarn“, verdeutlicht er.

Ähnlich differenziert äußert sich Fabian Weist. Der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein (Wobau OH) sagt, dass es nach wie vor möglich sei, Wohnungen mit einem Miet-

durchschnitt von 5,90 Euro je Quadratmeter (Kaltmiete) zu bekommen. Die Summe entspreche dem Mietdurchschnitt der etwa 1900 Wohnungen, die die Wobau OH vorhält. „Bei Gesellschaften und Genossenschaften können Sie immer noch günstig wohnen“, betont er. Jedoch würden unter anderem steigende gesetzliche Vorgaben im Zuge von Modernisierungen und Neubauten zu einem Anstieg der Baupreise führen. Diese Mehrausgaben könnten nur über Mieten wieder eingenommen werden. „Seit 2016 haben wir eine Baukostensteigerung von über 30 Prozent“, verdeutlicht er.

## 870 neue Wohnungen im Jahr 2018

### Laut der Industrie- und Agrar-Umwelt (IG Bau)

Der IG BAU-Bezirksvorsitzende Ralf Olshewski sagt: „Die Wohnungen müssen zum Portemonnaie und zur Lohntüte der Menschen passen. Es kommt darauf an, vor allem bezahlbare Wohnungen und Sozialwohnungen zu bauen.“ Dazu sei es dringend erforderlich, die steuerliche Ab-

schreibung im Mietwohnungsbau dauerhaft von derzeit zwei auf drei Prozent zu erhöhen. Darüber hinaus brauche der soziale Wohnungsbau eine Förderung von mindestens sechs Milliarden Euro pro Jahr durch Bund und Länder – und das kontinuierlich für die nächsten Jahre.

### Wohnungen und Häuser an falscher Stelle

Jan-Pieter Frick, Bernd Goyk und Fabian Weist sind allesamt der Auffassung, dass es in bestimmten Bereichen – wie in Küstennähe – an Wohnungen mangelt. „Wir haben knapp 200 000 Einwohner, etwa 100 000 Haushalte und ungefähr 114 000 Einheiten. Eigentlich passt das. Jedoch befinden diese sich oft nicht an der richtigen Stelle“, sagt Weist. So mit mangelte es an bezahlbarem Wohnraum in Kombination mit guter Infrastruktur.

Dass es zahlreiche Ostholsteiner gibt, die schon lange und zunehmend verzweifelt nach Wohnungen und Häusern suchen, ist nicht neu. Fabian Weist empfindet, sich bei den großen Wohnungsunternehmen eintragen zu lassen. Zugleich weist er darauf hin, dass die Daten maximal sechs Monate gespeichert werden dürften.

### Familien sollten direkt bei den Kommunen nachfragen

Soll Eigentum erworben werden, rät Bernd Goyk, in jedem Fall ein gewisses Eigenkapital aufzubauen. „Das kann auch oder obendrein durch den Abschluss eines Bausparvertrages mit vorher festgelegten Darlehenskonditionen für das spätere Bauspar-

darlehen geschehen. Darüber hinaus gibt es staatliche Unterstützung durch das sogenannte Baukindergeld“, erläutert. Junge Familien sollten bei den Kommunen nachfragen, ob und wann dort Neubaugebiete ausgewiesen und Grundstücke verkauft werden. Insbesondere Familien mit Kindern hätten nicht selten gute Chancen, da viele Städte und Gemeinden um junge Bürger bemüht sind. Eben dies könne zu recht moderaten Kaufpreisen führen, wenn Städte und Gemeinden selbst als Verkäufer auftreten würden.

Der Neustädter Frick empfiehlt zudem, nicht immer den top-modernisierten Neubau zu kaufen, sondern auch mal das sanierungsbedürftige Haus von 1978. In dieses müsse man zwar jede Menge Geld reinstecken, erhalte aber am Ende ein Gebäude nach den eigenen Vorstellungen. Es gehe darum, eventuell für einige Monate mit einem Provisorium zu leben. Der Spielraum für bezahlbare Handwerksleistungen können so steigen. „Auch sollte man nicht nur auf die Zinsen achten“, sagt Frick. Irigendwann werde es wieder eine Zinswende geben. Zudem laufe jede Zinsbindung einmal aus.

FOTO: DIRK SCHNEIDER