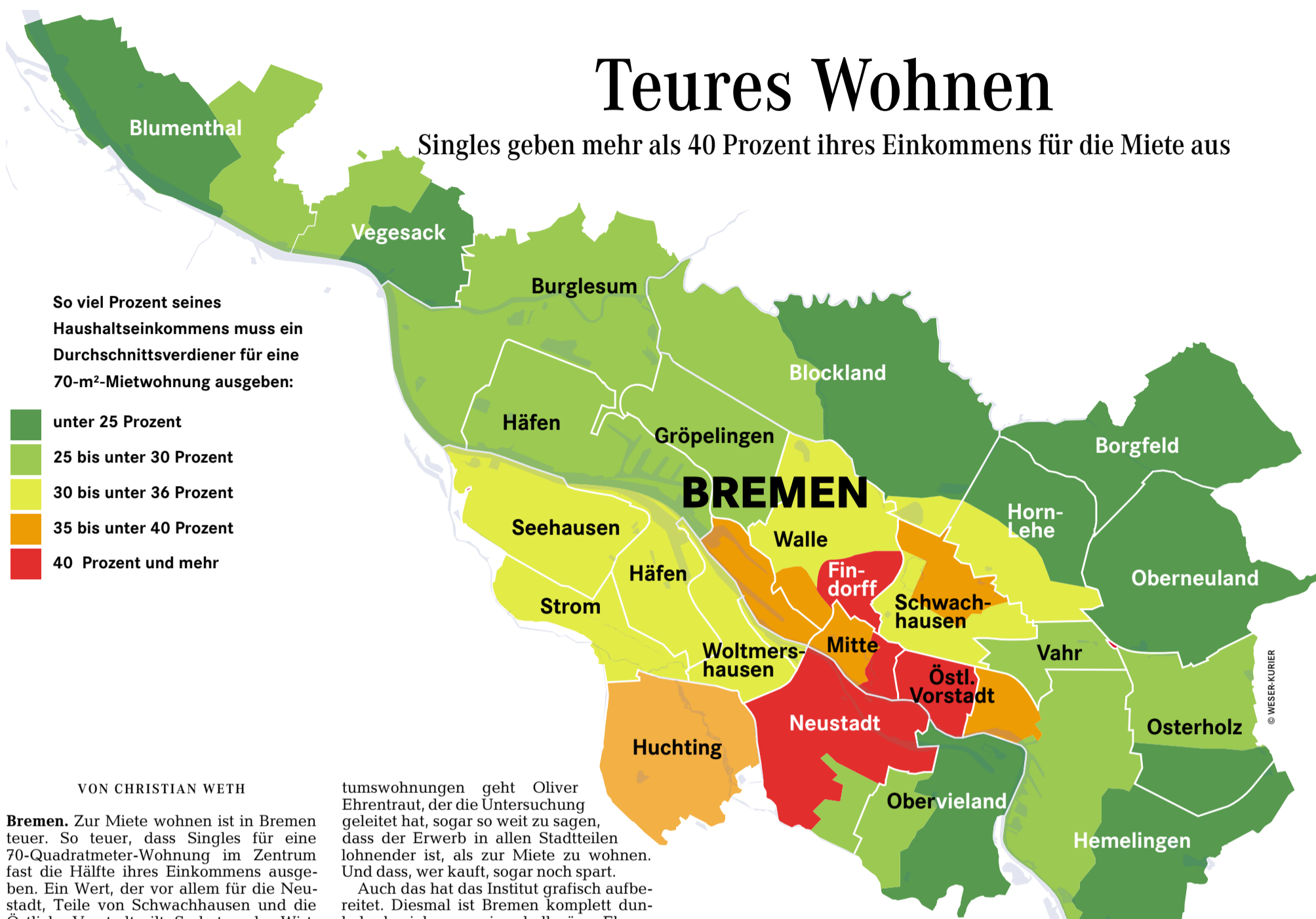


Teures Wohnen

Singles geben mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus



VON CHRISTIAN WETH

Bremen. Zur Miete wohnen ist in Bremen teuer. So teuer, dass Singles für eine 70-Quadratmeter-Wohnung im Zentrum fast die Hälfte ihres Einkommens ausgeben. Ein Wert, der vor allem für die Neustadt, Teile von Schwachhausen und die Östliche Vorstadt gilt. So hat es das Wirtschaftsinstitut Prognos in einer neuen Studie errechnet, die an diesem Mittwoch veröffentlicht wird. Das Unternehmen hat sich nicht nur den Immobilienmarkt genauer angeschaut, sondern auch das Verhältnis von Verdienst und Mietausgaben bewertet.

Herausgekommen ist ein spezieller Wohnatlas, der Bremen auf mehreren Karten darstellt. In der Ansicht, die den Markt für Single-Wohnungen anschaulich macht, sind alle Stadtteile im Zentrum tiefrot beziehungsweise orange gekennzeichnet: Dort geben Alleinwohnende den größten Anteil ihres Einkommens für die Miete einer 70-Quadratmeter-Wohnung aus – entweder mehr oder bis zu 40 Prozent, wie in Mitte und in Woltmershausen.

Je weiter die Stadtteile von der Innenstadt entfernt liegen, desto deutlicher verändert sich das Verhältnis. Und damit die Farbe. Während in Horn-Lehe und Walle, die beide gelb aufleuchten, noch bis zu 35 Prozent des Einkommens für die Miete ausgegeben werden, sind es beispielsweise im vergleichsweise teuren Oberneuland und Borgfeld weniger als 25 Prozent. Prognos geht bei seiner Analyse des Single-Wohnungsmarkts von einem Nettoeinkommen von bis zu 3000 Euro aus. Der Spitzenverdienst wird vor allem für Oberneuland und Borgfeld, aber auch für manche Stadtteile im Zentrum angenommen.

Bewertet und berechnet hat das Wirtschaftsinstitut jedoch nicht nur das Verhältnis von Verdienst und Ausgaben fürs Wohnen. Es kommt auch zu dem Schluss, dass in vielen Stadtteilen Kauf günstiger als Mieten ist. Bei 70-Quadratmeter-Eigen-

tumswohnungen geht Oliver Ehrentraut, der die Untersuchung geleitet hat, sogar so weit zu sagen, dass der Erwerb in allen Stadtteilen lohnender ist, als zur Miete zu wohnen. Und dass, wer kauft, sogar noch spart.

Auch das hat das Institut grafisch aufbereitet. Diesmal ist Bremen komplett dunkel- beziehungsweise hellgrün. Ehrentraut: „Die Farben signalisieren, dass Käufer entweder zwischen 100 und 199 Euro im Vergleich zur Miete sparen oder 200 Euro und mehr.“ Je dunkler das Grün, desto mehr lohnt sich der Kauf. Der Volkswirt und seine Mitarbeiter kommen für Hasstedt, Mahndorf und den Süden Huchtings sogar auf eine Ersparnis von 250, für den Bremer Westen von 300 Euro.

Bei 110-Quadratmeter-Wohnungen fällt ihre Bilanz noch attraktiver aus. Zum Beispiel in der Neustadt. Nach Ehrentrauts Rechnung zahlen Bremer für eine Wohnung in dieser Größe dort eine Kaltmiete von 1052 Euro, für Hypothekenzinsen jedoch nur 495 Euro. Ehrentraut: „Macht bei einem Zinssatz von drei Prozent eine Ersparnis von 557 Euro im Monat.“ Prognos hat die Studie im Auftrag der Postbank erstellt. Sie wirbt damit, dass auch Durchschnittsverdiener sich in begehrten Stadtteilen wie Schwachhausen oder der Östlichen Vorstadt eine eigene Immobilie leisten können.

Die Analyse Kaufens versus Mieten ist kaum veröffentlicht, schon gibt es Kritik an ihr. Zum Beispiel von Bernd Richter, Geschäftsführer von Haus & Grund. Er beklagt, dass die Studie eine Ersparnis kalkuliert, aber weder die Tilgungsrate noch die Instandhaltungskosten berücksichtigt. Das bestreitet Prognos-Mann Ehrentraut nicht. Ja, sagt er, so habe es sein Team in jeder einzelnen Grafik auch deutlich gemacht. Genauso

wie es in jeder Ansicht geschrieben habe, dass die Ersparnis nur bei einem Eigenkapitalanteil von mindestens 20 Prozent möglich sei. Dass eine Tilgung außen vor gelassen wurde, begründet er damit, dass sie nichts anderes sei als Vermögensaufbau, also sparen. „Und das muss schließlich jeder, auch wer Miete zahlt.“

Richter von Haus & Grund sieht das anders. Er spricht von einer fahrlässigen Studie, wenn Tilgung und Kosten für mögliche Reparaturen nicht mitgerechnet werden.

Unter Umständen, befürchtet er, falle die Ersparnis dann nämlich weniger groß aus oder komplett weg. Rücklagen für Instandhaltung sind nach seinen Worten keine Kleinigkeit: „Bei einer Eigentümergemeinschaft gilt die Faustformel: Für jeden Quadratmeter muss ein Euro monatlich zurückgelegt werden.“

Mit seiner Kritik steht Richter nicht allein. Auch Geoinformation, das ehemalige Katasteramt, betrachtet den Wohnatlas skeptisch. Klaus Bode, Geschäftsführer des Gutachterausschusses bei Geoinformation, stört zum einen, dass viele Angaben in Prozent auftauchen – „das macht die Untersuchung relativ“. Zum anderen hält er die Grenze, die Prognos bei der Finanzierungslast zieht, für höher als üblich. Das Institut spricht von bezahlbaren Immobilien, wenn beim Kauf nicht mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens für Hypothekenzinsen ausgegeben



Bernd Richter von Haus & Grund

FOTO: FR

Versuch im Concordia-Tunnel beendet

Entscheidung über Verkehrsführung fällt erst im August / Parken bleibt vorerst erlaubt

VON JÖRN HÜTTMANN

Bremen. Im Concordia-Tunnel bleibt alles beim Alten: Das Parken bleibt erlaubt – vorerst. Zehn Monate haben Experten den Verkehr stadteinwärts auf der Schwachhauser Heerstraße beobachtet. Ende Juni ist der Feldversuch ausgelaufen. Empfehlungen, wie der Verkehr in Zukunft durch den Tunnel fließen soll, gebe es noch nicht, sagt Jens Tittmann, Sprecher der Baubehörde. Sein Ressort erwarte das Gutachten erst im August und wolle dann zusammen mit Interessensverbänden über eine endgültige Lösung beraten.

Am Streit über die Verkehrsführung im Concordia-Tunnel scheiden sich seit Langem die Geister. Im Sommer vergangenen Jahres drohte an der Frage, ob auf dem rechten Fahrstreifen stadteinwärts geparkt werden darf oder nicht, beinahe der Kompromiss um den gesamten Verkehrsentwicklungsplan für Bremen (VEP) zu scheitern. Doch schließlich einigte man sich im VEP-Projektbeirat auf einen Probelauf: Fünf Monate rollte der Verkehr auf zwei Spuren in die Stadt. Zwischen 7 und 10 Uhr durften zwischen Hollerallee und Bismarckstraße keine Autos am rechten Fahrbahnrand parken. Fünf Monate lang war das Parken erlaubt, eine Spur blieb für den Verkehr. Verkehrsexperten stellten Kameras auf, zählten Autos, analysierten die Lage

vor Ort. Dabei sei die Trasse täglich von 23000 bis 24000 Autos passiert worden, sagt der Sprecher der Baubehörde. Und während der Parkverbotszeit seien insgesamt 42 Wagen abgeschleppt worden. Alle weiteren Daten würden derzeit von Experten ausgewertet. Vor Anfang bis Mitte August sei jedoch nicht mit Ergebnissen zu rechnen, sagt Tittmann. „Wir wollen schließlich ein sorgfältiges Gutachten haben.“ Die endgültige Entscheidung wolle die Behörde nicht alleine fällen. „Wir werden den Projektbeirat vom VEP beteiligen, die zuständige Deputation und selbstverständlich den Beirat Schwachhausen informieren. Damit hat man die wichtigsten Akteure im Boot.“



Zwei Fahrspuren oder nur eine mit Parkstreifen? Gutachter sollen das Verkehrsexperiment auswerten. FOTO: CHRISTINA KUHAUPT

wird. Geoinformation hält 30 Prozent für vertretbar. Ende Juli wird das Amt eine eigene Studie zum Wohnungsmarkt vorlegen – mit konkreten Zahlen über Bremens Grundstückspreise.

ANZEIGE

„ERSTKLASSIG HÖREN DANK ERSTKLASSIGER TECHNIK.“

Jochen Keibel, Hörgeräte-Akustiker-Meister in Bremen



Das neue Siemens Binax – durch unser 3D-Hörerfolgs-System individuell an Ihr Hörprofil angepasst.

2,5 cm



- Stammhaus, An der Weide 35
- Sternklinik, Carl-Ronning-Str. 4/6
- Vegesack, Reeder-Bischoff-Str. 31
- Schwanewede, Blumenthaler Str. 5

www.keibel.de Tel. 32 04 33

keibel
HÖRGERÄTE
ERSTKLASSIG HÖREN

Mitglied im Bremer Hörforum



Amerikaner werden misstrauisch, wenn man nicht einer von ihnen werden will – im Gegensatz zu den Franzosen, Engländern, Schweden und den meisten anderen Völkern, die es gerade misstrauisch macht, wenn man zu ihnen gehören möchte.

BILLY WILDER (1906-2002)

TACH AUCH Nullnummer

VON BERND MEIER

DE steht bei den Autokennzeichen für Dessau, im Supermarkt für Deutsches Ei und im Zahlungsverkehr mit Banken und Sparkassen für „Die Endlosnummer“. 20 Ziffern, da kann man schon mal die Übersicht verlieren. Vor allem im Mittelteil, wo jede Menge Nullen sich ballen, weil hier der Schwanz der Bankleitzahl zusammentrifft mit dem Kopf der Kontonummer, die auf zehn Stellen aufgefüllt werden muss, wenn nicht auf dem Überweisungsfeld die letzten Felder leer bleiben sollen. Und das sollen sie ja nicht. Weil aber viele Firmen diese sogenannte IBAN auf ihren Rechnungen nicht in Vierergruppen, sondern ganz ohne Zwischenräume drucken, kann man sich beim Nullen-Malen schon mal vertun.

Es ist ein paar Jahre her, da hatten wir einen Handwerker im Haus, der aus dem Bremer Umland kam. Seine Kontonummer bestand, man mag es heute kaum noch glauben, aus ganzen zwei Ziffern. Wenn ich mir vorstelle, wie seine IBAN heute aussähe, dann wird mir vor Nullen ganz schwindlig.