

INSEL RÜGEN

IHRE REDAKTION

Redaktion: 03 838/20 14 53
 Leserservice: 0381/38 303 015
 Anzeigen: 0381/38 303 016

GUTEN TAG
 LIEBE LESER



VON MICHAEL PROCHNOW

Schilderraten auf der Autobahn

Meine Fahrschulzeit liegt schon eine Weile zurück, und ich gebe es offen zu, dass ich die Frage der Weiterbildung in Sachen Verkehrszeichen etwas vernachlässigt habe. Und so fragte ich meine Frau, als wir auf der Autobahn unterwegs waren, ob sie wüsste, was das große weiße Schild mit dem roten Punkt zu bedeuten habe. Sie schüttelte den Kopf. „Keine Ahnung.“ Handy an, Suchmaske auf. Die Lösung: Das Schild, so sagt das Internet, „signalisiere Autofahrern eine großräumige Umleitung auf Strecken, in denen es häufiger zu Staus kommt. Das Verkehrszeichen dient somit dem Zweck, die Orientierung bei einer solchen Umfahrung zu erleichtern.“ Bin ich denn auf der Umleitung, wenn ich das Schild sehe? Muss ich von der Autobahn runter? Auch wenn ich gar nicht da lang möchte? Wo war noch mal die nächste Fahrschule?

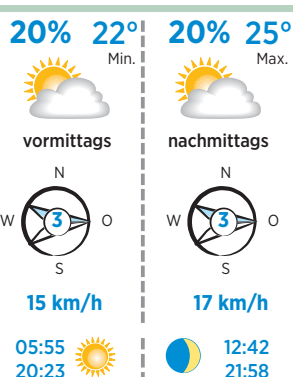
michael.prochnow@ostsee-zeitung.de

IN KÜRZE

Demonstration vor dem Bergamt

MUKRAN/STRALSUND. Nach der 72-stündigen Mahnwache „5 vor 12“ der Bürgerinitiative Lebenswertes Rügen in Neumukran in der vergangenen Woche geht der Protest gegen die LNG-Pläne auf Rügen weiter. Am heutigen Dienstag soll von 14 Uhr vor dem Bergamt Stralsund demonstriert werden. Mit der Demosolle u.a. an Zusagen der Landesregierung erinnert werden: „Es wird keine Genehmigungen einzelner Pipeline-Abschnitte für das geplante LNG-Terminal vor Rügen geben, solange nicht die Antragsunterlagen für sämtliche Teile des Projekts genehmigungsfähig vorliegen.“

WETTER



Immobilienpreise sinken (noch) nicht

Hohe Nachfrage nach größeren Mietwohnungen / Wenig Kaufinteresse für Doppel- und Mehrfamilienhäuser

VON MAIK TRETTIN

SASSNITZ. Auf dem Rügener Immobilienmarkt herrscht Flaute. Potenzielle Käufer sind verunsichert, Banken bei der Finanzierung zurückhaltend und Verkäufer ignorieren die Preisentwicklung. Wir sprachen mit Dieter Eichwald vom gleichnamigen Sassnitzer Immobilienbüro.

Herr Eichwald, ist Makler so etwas wie ein Traumberuf? Schließlich helfen Sie doch nicht unwesentlich dabei mit, dass sich viele Menschen ihren Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen.

Dieter Eichwald: Ja, das ist wirklich ein schöner Beruf und viel mehr als die Vermittlung von Immobilien. Man hat die Chance, ein kleines bisschen an der Entwicklung seiner Heimatstadt mitzuwirken. Deshalb mache ich das ja auch immer noch und arbeite mit meiner Tochter in dem Familienunternehmen, das ich vor 29 Jahren mit meiner Frau gegründet habe.

Haben Sie zurzeit viel zu tun? Ein Häuschen auf Rügen wünscht sich doch so mancher.

Aber leider bleibt die Verwirklichung dieses Traums für immer mehr Menschen unbezahlbar. Ich verrate da kein Geheimnis, wenn ich sage, dass mein Terminplan schon mal voller war. Gut, jetzt in den Ferien ist es immer etwas ruhiger. Aber insgesamt müssen wir doch feststellen, dass die Immobilienumsätze erheblich eingebrochen sind.

Weil das Geld fehlt? Oder weil die Preise astronomische Höhen erreicht haben?

Es gibt wie immer mehrere Ursachen. Nehmen wir mal Sassnitz, wo unser Unternehmen zu Hause ist. Hier gibt es mehrere genehmigte Bebauungspläne für Mehrfamilienhäuser, aber gebaut wird dort nicht.

Gibt es keine Nachfrage?

Ach, hören Sie auf! Vor Anfragen nach Mietwohnungen, vor allem nach Drei- und Vierraumwohnungen, können wir uns kaum retten. Auch Menschen aus anderen Bundesländern würden hierherziehen. Aber es gibt kein adäquates Mietangebot. Und Eigentumswohnungen kosten zwischen 3600 und – bei Seeblick – 8000 Euro je Quadratmeter.



Dieter Eichwald (77) aus Sassnitz ist seit fast 30 Jahren als Immobilienmakler auf Rügen tätig.

FOTO: ANKE EICHWALD

Das lässt sich bei Ferienutzung noch refinanzieren. Wollte man sie als Dauerwohnungen vermieten, müsste die Kaltmiete zwischen 18 und 20 Euro je Quadratmeter liegen. Na, welcher Normalverdiener soll das denn bezahlen? Und gerade in MV, dem einkommensschwächsten Bundesland?

Woher kommen denn die Käufer?

Aus allen Ecken Deutschlands nördlich des Main. Die, die südlich davon wohnen, orientieren sich eher Richtung Mittelmeer als Richtung Ostsee. Etwa die Hälfte der Interessenten sind Einheimische.

Warum sind die Immobilien hier so teuer?

Auch dafür gibt es – neben der Lage an der See – mehrere Gründe. In den zurückliegenden Monaten sind die Baukosten und die Löhne ebenso gestiegen wie die Zinsen. Zusätzlich werden noch die Vorgaben des Gesetzgebers, die bei Neubauten einzuhalten sind, immer schärfer. Das heißt, nicht nur der Hausbau wird teurer, sondern auch die Finanzierung immer schwieriger. Die Banken gehen auf

Früher oder später erkennen die Verkäufer, dass sie sich von ihren Preisvorstellungen verabschieden müssen.

Dieter Eichwald, Immobilienmakler

Nummer sicher und verlangen eine immer höhere Eigenkapitalquote.

Es muss ja auch nicht immer ein Neubau sein. Was ist mit bestehenden Gebäuden? Sind die nicht gefragt?

Auch dort gibt es die Unsicherheit, was die Zukunft an neuen energetischen Vorgaben bringt. Und auch für so ein Haus und die erforderliche Sanierung sind die Kredite deutlich teurer geworden.

Aber wenn sich keine Käufer mehr finden, müssten doch die Preise fallen?

Das sollte man denken. Es passiert aber nicht. Jedenfalls nicht bei uns. Die Verkäufer sehen zwar, dass andere Immobilien günstiger angeboten werden. Aber jeder denkt: „Mein Haus ist viel schöner!“ und er habe die beste Immobilie der Welt. Dass Interessenten das ganz anders sehen,

können viele Verkäufer nicht verstehen. Sie gucken auf Internetbörsen nach und glauben, die dort aufgerufenen Preise würden auch wirklich erzielt. Das ist aber oft ein Irrtum. „Mein Nachbar hat aber soundso viel für sein Haus bekommen!“, hören wir immer wieder. Man darf auch nicht vergessen, dass viele bereits ihren Wunscherlös verplant haben. Wenn die Immobilie dann nicht den gewünschten Preis erzielt, geht ihre Rechnung nicht mehr auf.

Was passiert dann mit den Häusern und Wohnungen?

Die werden zu Ladenhütern. Und daran sind in den Augen der Verkäufer natürlich weder der Kunde noch der Markt, sondern der oder die Makler schuld.

Wird denn gar nichts mehr verkauft?

Doch. Baugrundstücke sind begehrt, auch wenn die Preise in Sassnitz bei 250 Euro je Quadratmeter liegen. Und auch Einfamilienhäuser. Wenn bei sogenannten Notverkäufen der Preis stimmt oder die Immobilie besonders hochwertig ist, dann finden sich dafür relativ leicht Inte-

ressenten. Was so gut wie gar nicht geht, sind sanierungsbedürftige Mehrfamilien- und Doppelhäuser oder Häuser mit großen Grundstücken. Früher oder später erkennen die Verkäufer, dass sie sich von ihren Preisvorstellungen verabschieden müssen. Aber das dauert.

Regelt das der Markt irgendwann von selbst?

Nur, wenn sich die Bedingungen ändern. Der Staat sollte die Grunderwerbssteuer bei Erstbezug und Neubau von Einfamilienhäusern und Wohnungen auf null setzen und gleichzeitig den sozialen Wohnungsbau fördern. Investoren, die Mietwohnungen mit flexiblen Mietobergrenzen errichten, sollten finanzielle Anreize bekommen. Ich befürchte, dass sich der Druck auf den Mietwohnungsmarkt nicht zuletzt durch die Zuwanderung weiter verschärfen wird und die Mieten steigen.

Wenn Sie in Ihrer heutigen Lebenssituation eine Immobilie kaufen würde, was für eine wäre das?

Ein altersgerechter Bungalow, möglichst zentrumsnah gelegen.

Vilmschwimmen: Tina lässt die Männer stehen

Die junge Frau bewältigte die rund 2500 Meter langen Strecke in knapp 32 Minuten.

VON ANNE ZIEBARTH

LAUTERBACH. Das Vilmschwimmen ist schon seit Jahren Kult – manche Teilnehmer sagen gar, es wäre besser als das Sundschwimmen. In jedem Fall ist die Veranstaltung von DRK Rügen-Stralsund und DLRG Bergen unglaublich beliebt bei den Schwimmerinnen und Schwimmern, bereits zum 24. Mal fand die Veranstaltung am Wochenende in Lauterbach statt. Auch in diesem Jahr waren die 400 Startplätze schnell vergeben. Eine junge Frau ließ erneut

alle Männer hinter sich: Tina Kehltz aus Wittenberg (Sachsen-Anhalt) setzte sich gegen die Konkurrenz durch und gewann nach 2019, 2021 auch 2023 den Gesamttitel. Dabei hat die 25-Jährige tempomäßig noch etwas draufgelegt in diesem Jahr. Die 35:36 Minuten aus dem Jahr 2021 waren schon fix, dann folgten 35:39 Minuten 2022 – jetzt waren es nur 31:58 Minuten. Auf dem zweiten Platz landete Volker Westphal aus Hamburg (21:54 Min.), dann reichten sich Justus Terörde aus Bocholt (33:55 Min.) und Hannah Heilek



Tina Kehltz gewann auch das Vilmschwimmen 2023.

FOTO: ANNE ZIEBARTH (ARCHIV)

(23:23 Min.) aus Berlin ein. Beste Teilnehmerin von Rügen war Elke Dorn aus Ramin mit einer Zeit von 38:27 Min.

Die Siegerin Tina Kehltz ist eine gute Bekannte bei den Schwimmveranstaltungen in der Region, zuletzt hatte sie vor wenigen Wochen das Sundschwimmen gewonnen. Das Vilmschwimmen ist für sie aber insofern auch etwas Besonderes, da sie hier gemeinsam mit ihrem Vater Thoran an den Start geht. Auch der hat ein ausgesprochen achtbares Ergebnis abgeliefert: 39 Minuten 33.