

# Gekauft wird fast alles

Immobilienexperte Frank Viseneber erklärt, warum sich Mieter und Käufer in Bad Oeynhausen die Wohngegend nur bedingt aussuchen können. In der Kurstadt gibt es zurzeit kein bevorzugtes Quartier.

Nicole Sielermann

■ **Bad Oeynhausen.** Noch vor zwei Jahren lagen Dichterviertel und Werste ganz weit vorn, was Hausbau und Hauskauf anging. Die Immobiliensuchenden und Bauwilligen kannten nahezu wenig andere Stadtteile. Doch der Boom auf dem Immobilienmarkt macht auch vor der Kurstadt nicht halt. „Der Markt ist leer“, bilanziert Frank Viseneber vom Maklerkontor Brand & Co. Alles sei inzwischen extrem ausgesucht. Und so gibt es weder klare Favoriten bei der Wohngegend, noch bei den Preisen. „Die Menschen kaufen heute da, wo sie überhaupt noch etwas bekommen“, bilanziert Viseneber. Und dabei spiele selbst der Preis oft eine untergeordnete Rolle. Wenn das Drumherum nicht passte, lief bisher nichts auf dem Wohnungsmarkt. Und so verwunderte es auch nicht, dass die bisherigen Toplagen entweder fußläufig zum Kurpark liegen oder eine funktionierende Infrastruktur bieten. Somit war die Rangliste bisher eindeutig:

Doch das war einmal. Seit 2019 hat sich die Lage deutlich verändert. Wobei: „Wenn es nach wollen geht, ist die Lage sicherlich immer noch so wie vor ein paar Jahren“, vermutet Viseneber. Aber das Angebot fehlt. Waren zum Beispiel jüngst noch Orte wie Volmerdingsen weit abgeschlagen bei Häuslebauern und -käufern, gehen selbst dort Immobilien in einer vernünftigen Lage ruck zuck weg. „Das Feld ist enger geworden, die weit entfernten Ortsteile haben aufgeholt.“ Den Menschen ginge es inzwischen darum, überhaupt zu bauen oder zu kaufen – egal wo.

## Makler als Trüffelschweine

„Wir sind inzwischen die Trüffelschweine, die freie Grundstücke oder Immobilien suchen“, bilanziert Frank Viseneber. Die Edelpilze seien bei dieser Suche Grundstücke von 2.000 Quadratmetern. Doch die Nachfrage übersteigt bei weitem das Angebot. „Wer eine Immobilie hat, verkauft nicht“, winkt er ab. Oftmals gebe es in alten Einfamilienhäusern auch Leerstände, weil die Wohnung der Kinder ungenutzt bliebe. „Viele Ältere bewohnen alleine oder zweit ein ganzes Haus – das ist durchaus Luxus, sich das leisten zu können. Daran ist auch der Wohlstand erkennbar.“

Aber auch Baugrundstücke sind Mangelware. „Es gibt in Bad Oeynhausen keinen Stadt-

teil mehr, in dem es noch günstige Grundstücke gibt.“ Apropos günstig. Davon ist der Immobilienmarkt derzeit weit entfernt. „Es gibt offenbar erstaunlicherweise Geld genug im Markt. Die hohen Preise werden bezahlt.“ Laut Viseneber sind mittlerweile auch viele Anleger unterwegs, die ihr Geld in Betongold anlegen wollten – aus Angst vor einer Inflation. „Bei Anlegern sprechen wir hier aber von Menschen aus der Region.“ Die Heuschrecken bleiben – noch – in der Kurstadt außen vor.

Wer dagegen selber bauen möchte, baut in diesen Zeiten groß. 180 Quadratmeter sind nahezu Standard für ein Einfamilienhaus. „Es wird aus den Vollen geschöpft.“ Man müsse sich aber durchaus die Frage stellen, ob diese riesigen Flächen in 20 Jahren noch marktgängig seien. „Die Zahlen, die auf dem Zettel stehen für Grundstück, Material und 180 Quadratmeter Wohnfläche – da wird mir als Makler manchmal selbst schon schwindelig“, gibt er zu. „Aber die Preise werden bezahlt. Eben weil nichts da ist sonst.“ Teuerste Wohngegend ist in Bad Oeynhausen immer noch das Dichterviertel. „Ob es wirklich die Top-Wohnlage ist – das lassen wir mal dahin gestellt. Parksuchverkehr, Hubschrauber, Krankenwagen, Südbahn – das alles ist eigentlich kein Aushängeschild.“ Doch eine klassische Einteilung in bestimmte Viertel habe Bad



Frank Viseneber ist Immobilienexperte von „Brand & Partner“.

Foto: Privat

Oeynhausen eigentlich nicht. „Weder das Villenviertel wie im Grunewald noch Marzahn – wir haben in allen Stadtteilen eine ganz ordentliche Durchmischung.“

## 568 Häuser verkauft

Im Schnitt kostet Bauland in der Kurstadt rund 190 Euro pro Quadratmeter. Damit stiegen die Preise laut Baupreisindex seit 2010 um mehr als 100 Prozent. Auch die Preise für Wohngebäude stiegen im gleichen Zeitraum um rund 29 Prozent. Und auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen sind rund 65 Prozent teurer geworden. Wer neu baut, muss allein für das Haus 35 Prozent mehr Geld auf den Tisch legen als noch vor zehn Jahren. Damit liegt die Kurstadt kreisweit an der Spitze. Denn aufgerufen wird hier im

Schnitt ein Preis von etwa 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Und trotzdem: Der Umsatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in 2021 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, vermeldet der amtliche Grundstücksmarktbericht. Es wurden 568 Erwerbsvorgänge für Bad Oeynhausen verzeichnet. Gesamtkaufsumme: 130 Millionen Euro. Je nach Baujahr und Ausstattung lagen die Kaufpreise in der Spanne von 21.000 bis 758.000 Euro. Insgesamt gesehen lagen die Preise 12 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Bodenrichtwertkarte Boris NRW zeigt für den Bereich Bad Oeynhausen Stadt im Schnitt rund 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an, in der direkten Fußgängerzone sogar teilweise bis zu 650 Euro. Der Rest der Stadt liegt zwischen 80 und 150 Euro, in den Außenbezir-

ken teilweise auch nur bei 50 Euro pro Quadratmeter. Wobei selbst die Preise in Bad Oeynhausens besten Lagen noch günstig sind. Viseneber: „Wir bauen in Bielefeld gerade Doppelhaushälften, da kostet eine Haushälfte eine halbe Million Euro.“

## Kleine Wohnungen fehlen

Auch wenn mehr gebaut wird: Vernachlässigt werde in Bad Oeynhausen, so Viseneber, nach wie vor das Segment der kleinen Wohnungen. Es entstünde mehr Wohnfläche – aber nicht gleichzeitig mehr Wohnungen. „Die kleinen Wohnungen werden künftig noch mehr fehlen, als derzeit schon“, prophezeit der Fachmann. Weshalb sich in den kommenden Jahren das Verhältnis von Wohnfläche und Wohnungen umkehren müsse. „Sonst platzt die Blase“, ist er überzeugt. Lediglich die Städtische Heimstättengesellschaft habe derzeit noch kleine Wohnungen im Bestand. „Im Altbestand“, betont Viseneber. Und auch die seien in einigen Jahren abgängig.

Der Boom in der Immobilienbranche – Frank Viseneber selbst wäre froh, wenn sich der Markt erholen würde. Und das als Makler. „Weil wir dann endlich wieder solide kalkulieren könnten. Ohne massive Preissteigerungen.“