

Zweites Leben für Lehe

Er zahlt für Schrottimmobilien mehr als sie wert sind und heuert für Sanierung sogar Stuckateure aus Polen an: Rolf Thörner ist ein seltsamer Investor. Und ein Glücksfall für Bremerhavens heruntergekommenen Stadtteil.



Wer seine Miete selbst zahlen kann, hat in der Vergangenheit meist einen Bogen um **Lehe** gemacht. Der Boulevard spottete über „Deutschlands ärmsten Stadtteil“.

VON ROBERT OTTO-MOOG

Der Putz ist in dicken Placken abgebröckelt, Balkongitter sind weggegemelt, eingeschlagene Fenster starren wie leere Augen auf die Pflastersteine. Selbst das Baugerüst vor der Fassade scheint morsch. Das „Taubenhaus“ ist ein Musterbeispiel für eine Schrottimobilie.

In einer anderen Stadt wäre das imposante Eckhaus längst saniert, jeder der fast 1000 Quadratmeter Wohnfläche wäre vermietet. Aber das hier ist Bremerhaven. Das hier ist Lehe. Die „Bild“-Zeitung schrieb vor einem Jahr über „Deutschlands ärmsten Stadtteil“, „Die Zeit“ nannte Bremerhaven 2011 die „Stadt mit den meisten Schrottimobilen in Westdeutschland“.

Auch Rolf Thörner sieht die eingeschlagenen Fenster, den Sperrmüll, die Autos ohne Kennzeichen mit platten Reifen. Aber Thörner sieht mehr, er sieht ein Viertel im Dornröschenschlaf. Der 60-Jährige, graues, zurückgekämmtes Haar, imposante Statur, steht dort, wo die Lutherstraße die Goethestraße kreuzt, und schaut auf das Taubenhaus. Auf sein Haus. „Das wird einmal das schönste Haus der Straße“, sagt er.

Vor einem knappen Jahr ist der Os nabrückler nach Bremerhaven gekommen, seitdem hat er Gebäude gekauft, verwahrloste Immobilien. Zwei werden gerade saniert, das Taubenhaus muss so lange warten. Zuvor wollte die Stadt das Gebäude haben, scheiterte aber am hartnäckigen Besitzer. Thörner einigte sich mit ihm. Der Preis? Verhältnismäßig hoch für eine Schrottimobilie. „Das, was ich hier mache“, sagt Rolf Thörner, „darf man

eigentlich nicht machen.“ Eigentlich sollte das Taubenhaus gar nicht mehr stehen. Der ehemalige Leiter des Stadtplanungsamts, Norbert Friedrich, nannte das 1910 gebaute Gebäude einst die „Ikone der Schrottimobilien“. Vor drei Jahren landete es sogar auf dem Deckblatt des „Leitfadens zum Einsatz von Rechtsmitteln beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien“, den das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für Behördenmitarbeiter herausgegeben hat. „Passt doch ganz gut“, sagt Rolf Thörner und grinst, „das mit der Reaktorsicherheit.“ Als er nach Bremerhaven kam, wurde ihm das Haus gar nicht erst angeboten. Unrettbar, abbaufähig, hoffnungsloser Fall. „Extrem reizvoll“, findet Thörner.

Kaum 100 Meter die Straße hinunter, an der Ecke zur Umlandstraße, arbeiten bereits Handwerker an gleich zwei Häusern. Eines aus den Achtzigern, das andere mehr als 100 Jahre alt. An der Fassade ist der Stuck schon wieder wie neu, alles ohne Fertigteile. „So wie das vor 100 Jahren gemacht wurde“, sagt Thörner. Er hat seine Stuckateure aus Berlin mitgebracht, eine polnische Firma. „In Deutschland sind Stuckateure so gut wie ausgestorben.“

Sieben Euro je Quadratmeter – selbst für Bremerhaven sind die Wohnungen nicht teuer

So klassisch wie die Fassade, so modern wird das Innere von Thörners Häusern. An den noch unverkleideten Decken im Altbau in der Goethestraße 50a ziehen sich blaue Fäden vom einen Ende des Raums zum anderen. Sie gehören zu einem Kapillarsystem, Heizen und Kühlen mit dem selben System, sagt Thörner. Auf jeden Quadratmeter kommt im Schnitt eine Steckdose. Alle Leitungen werden rausgerissen und neu verlegt. Was Thörner erhalten kann, wird aufgearbeitet: Terrazzofußböden, Treppengeländer, Türen. Das kostet zwar manchmal mehr als Neuanschaffungen, sagt er. „Aber die Atmosphäre ist viel besser.“ In Os nabrück habe er 278 neue Plastikfenster aus einer alten Konservenfabrik reißen und durch Holzfenster ersetzen lassen. Ein vollkommen anderes Haus sei dabei rausgekommen.

Zurzeit hakt es noch bei den Balkonen, aber im Herbst sollen die Wohnungen fertig sein. 75 Quadratmeter groß, jeder einzelne davon soll zwischen 5,50 und 7 Euro Miete kosten, im gelb gestrichenen 80er-Jahre-Bau vielleicht noch weniger. Selbst für Bremerhaven ist das nicht teuer. Im Altbau um die Ecke kostet der Quadratmeter zwar weniger, dafür sind die Erdgeschossfenster mit Spanplatten verrammelt.

„Ich betrachte mich nicht als Gutmenschen, ich sehe das wirtschaftlich“, sagt Thörner – und mittelfristig. Wer auf schnelle Rendite aus ist, saniert nicht so detailversessen. Trotzdem soll die Miete bezahlbar sein – und zwar von jedem Mieter selbst, nicht vom Amt. Es muss für beide Seiten stimmen, sagt Thörner. „Ein Vermieter braucht einen Mieter“, sagt er, „und ein Mieter einen Vermieter.“

Während andernorts nach bezahlbaren Wohnungen geschrien wird, lohnen sich in Bremerhaven Sozialwohnungen nicht: In keinem Neubau wären die Mieten günstiger als auf dem freien Markt. In ganz Bremerhaven gibt es heute rund 50 Schrottimobilen, der Schwerpunkt liegt in Lehe, ein weiterer in Geestemünde.

Vor allem aber die Häuser der Goethestraße erzählen von einer anderen, besseren Zeit. Als Bremerhaven das Zentrum der deutschen Hochseefischerei war, als hinter dem Eingangstor der Rickmers-Werft Schiffe gebaut wurden. Heute vermitteln dort die Mitarbeiter der Arbeitsagentur Jobs.

Ab den 70er-Jahren verabschiedeten sich erst die Hochseefischer aus

Ich betrachte mich nicht als Gutmenschen, ich sehe das wirtschaftlich

Rolf Thörner, Immobilien-Investor

Bremerhaven, dann starben die Werften. Containerschiffe liegen heute nur noch Stunden am Kai, an Land geht kaum ein Seemann mehr. Als 1994 die letzten US-Soldaten ihren einst wichtigsten Hafen in Europa verließen, bröckelte in der Goethestraße längst schon der Putz – und die Preise sanken.

„Viele Häuser wurden von Leuten gekauft, die sich nicht dafür interessiert haben“, sagt Volker Heigenmooser. Der 62-Jährige ist vor mehr als 30 Jahren als Journalist nach Bremerhaven gekommen, heute ist er Pressesprecher der Stadt. Seine bayerische Herkunft hört man ihm noch immer an. „Für einen Zahnarzt in München war ein Haus in Lehe ein Superschnäppchen“, sagt er. Doch in den Superschnäppchen wollte kaum einer mehr leben, der selbst seine Miete zahlen kann. Ausgezogen, weggezogen, Leerstand, bröckelnder Putz, eingeschlagene Fenster. 2000, sagt Heigenmooser, da ist es richtig sichtbar geworden.

Vor der Sanierung kommt die Entmischung: In einem Altbau liegen fünf Tonnen Vogelkot

In das Taubenhaus waren da schon neue Mieter eingezogen. Thörner hatte alle Mühe, ihre Hinterlassenschaften zu beseitigen. „Fünf Tonnen Vogelkot haben wir da rausgeholt“, sagt er, „und 150 tote und 50 lebendige Tauben.“ So ein Ausmaß war neu für den 60-Jährigen – und das obwohl er seit mehr als 30 Jahren Altbauten saniert.

Direkt neben Heigenmoosers Büro steht der Schreibtisch von Melf Grantz. „Die Chancen sind gut“, sagt er. „Ich bin mir sicher, dass in wenigen Jahren die Leerstände im Goethequartier vorbei sein werden.“ Grantz muss so etwas sagen, er ist seit sechs Jahren Oberbürgermeister von Bremerhaven. Der SPD-Politiker spricht aber auch von „fehlendem Nachfragedruck“. Die Alternative zu Sanierungen ist hier nur

Andere sehen Verfall, **Rolf Thörner** ein Viertel im Dornröschenschlaf. Manchmal kommen dem 60-Jährigen aber wohl selbst Zweifel an seinem Investment. „Was ich hier mache, dürfte man eigentlich nicht machen“, sagt er.



Johannes Bichmann (5)





Sanierungsfall in Lehe: Ganz ohne Fördermittel kommt auch Rolf Thörner bei der Restaurierung nicht aus. Geld fließt unter anderem aus EU-Töpfen nach Bremerhaven.

der Leerstand, sagt Grantz. Rolf Thörner nennt er einen Gegenpol zu den Immobilienspekulanten, die sich in Lehe tummeln.

Die Stadt selbst hat massiv eingegriffen und Schrottimmobiliën per „Vorkaufsortgesetz“ zurückgeholt. „Eine Bremerhavener Idee“, sagt Heigenmooser. Besteht „dringender Handlungsbedarf“, darf die Stadt als erste auf Grundstücke zugreifen. Das ist nicht immer ganz einfach, bei manchen Häusern sind die Eigentümerverhältnisse unübersichtlich, sagt Heigenmooser.

Selbst saniert die Stadt nicht, sie sucht Investoren. Entweder springt die Städtische Wohnungsgesellschaft (Stäwog) ein oder eben private Investoren. An der Goethestraße 43 hat die Stäwog ein Mehrgenerationenhaus eingerichtet, in die „Goethe 45“ sind Künstler und Kreative eingezogen, gegenüber

saniert Rolf Thörner. „Das funktioniert“, sagt er, „weil die Leute sich bemühen, einem keine Steine in den Weg zu legen.“

Bislang hat er auf eigene Kosten gearbeitet, etwa 1500 Euro pro Quadratmeter Altbau. Über Geld spricht Thörner ungern. Nur so viel: Für das Taubenhaus hat er Fördermittel beantragt, zum ersten Mal in Bremerhaven. „Circa 20 Prozent der Baukosten“, sagt Thörner. Damit es sich rechnet.

Seit Jahren schon fließen Gelder aus EU-Töpfen und Bundesförderprogrammen nach Bremerhaven. „Das ist extrem wichtig“, erklärt Volker Heigenmooser. Bremerhaven ist chronisch pleite. Private Investoren können ganz anders arbeiten, sagt Thörner.

In die Seestadt ist Rolf Thörner über Umwege gekommen, genauso wie ins Baugewerbe. Angefangen hat der gelernte Kaufmann 1979 in Osnabrück. Nach der Wende verschlug es ihn nach Berlin, weil dort die Immobilienpreise niedriger waren. Da sei es auch nass, kalt und grau gewesen, die Gründerzeithäuser ähnlich verwahrlost wie im Goethequartier. „Da war noch nichts hip“, sagt er. „Heute bekommen die Vermieter 2500 Euro für zwei Zimmer,

Küche, Bad im Hinterhaus – kalt.“ Richtig findet Thörner das nicht, aber das Kapitel Berlin ist ohnehin abgehakt, seine sanierten Häuser längst verkauft. Das macht er immer so: kaufen, sanieren, verkaufen. In seinem Lieblingshaus, dort, wo die Lutherstraße die Goethestraße kreuzt, will Thörner jedoch selbst wohnen. Zur Miete. „Mich interessieren Immobilien“, sagt Thörner, „nicht Eigentum.“

Ein Eckhaus hat er gekauft, um nicht auf eine Schrottimobilie schauen zu müssen

Aktuell steht sein Bett in einem vier Jahrzehnte alten Haus in der Meidestraße zwischen Umzugskartons und Bildern in Luftpolsterfolie, keine 500 Meter von seinem Übergangsbüro entfernt, kaum weiter weg vom Taubenhaus. Erst dort will er die Kartons auspacken und die Bilder aufhängen. Das Eckhaus gegenüber hat er vor Kurzem auch gekauft, damit er aus seinem Fenster nicht auf eine Schrottimobilie gucken muss.

Ins Erdgeschoss seiner Häuser soll Gewerbe einziehen. So wie es früher war, sagt Thörner, „Nahversorgung“. Bäcker, Gemüsehändler, Fleischer. Denn was bringt ein seniorenrechtliches Haus, wenn die Infrastruktur nicht stimmt? Sobald an der Goethestraße 50a die Arbeiten beendet sind, will Thörner zuerst einen Mieter für die

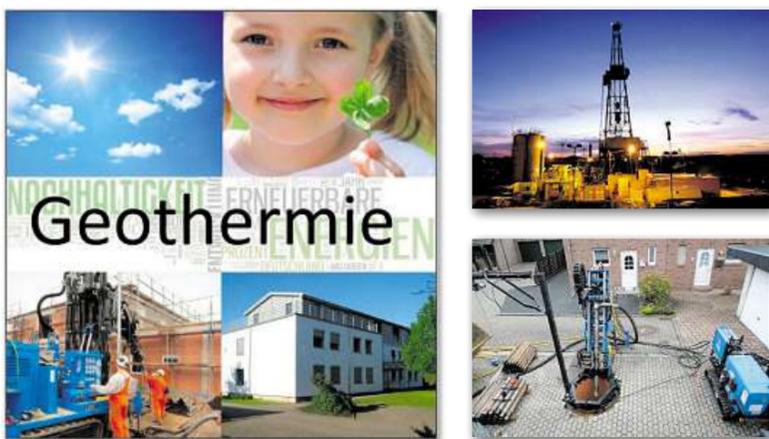
Gewerbeeinheit suchen. Davor hätten viele potenzielle Käufer die größte Angst. Dann sollen bestenfalls auch noch die Wohnungen vermietet werden. „Dann fragt kein Interessent mehr, ob er auch Mieter reinbekommt.“ Und wenn er das Haus trotzdem nicht verkaufen kann? „Dann beleihe ich es und es bleibt im Bestand“, sagt Thörner. Auch wenn er lieber ein neues altes kaufen will, am besten einen hoffungslosen Fall.

Zwei hat er schon gekauft: das Eckhaus auf der anderen Straßenseite und eines am Ende des Quartiers, im Dunstkreis des Rotlichtviertels: der ehemalige Jazz-Club „Chico's Place“. Wo einst Dizzy Gillespie oder Billy Mo spielten, stapelte sich bis vor Kurzem Schrott bis unter die Decke. Ein Gastronom ließ dort seinen alten Pizzaofen vergammeln zwischen Hunderten alter Reifeln. Bei der Besichtigung habe der Gutachter auf der Treppe nach oben kehrt gemacht, erinnert sich Thörner. „Das war ihm da zu gefährlich.“

Bremerhaven hofft auf weitere private Investoren, solche, die es ernst meinen. „Die Stadt verändert sich schnell“, sagt Heigenmooser. Die Hochschule wachse, immer mehr Industrie und Forschungsinstitute siedeln sich an. Auch Lehe wird davon profitieren, ist der Stadtsprecher sicher. „In zwei Jahren werden Sie im Goethequartier keine eingeschlagenen Fenster mehr sehen.“

Thörner gibt sich etwas mehr Zeit. Zwölf Jahre lang will er kaufen, sanieren, verkaufen. „Dann drehe ich mich um und gucke, ob ich alles richtig gemacht habe.“

klima(+) Unternehmen
...UND DIE RECHNUNG GEHT AUF.



Oberflächennahe Geothermie

Die oberflächennahe Geothermie nutzt Bohrungen bis ca. 400 Meter Tiefe und Temperaturen bis 25 °C für das Beheizen und Kühlen von Gebäuden, technischen Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen. Die Wärme wird also aus dem oberflächennahen Untergrund gewonnen. Der Untergrund kann aber auch direkt als Quelle für Klimakälte genutzt werden, was eine aufwendige Kälteerzeugung in Klimaanlagen spart. Typische Systeme der oberflächennahen Geothermie sind Erdkollektoren, Erdwärmesonden, Grundwasserbrunnen oder auch erdberührte Betonbauteile („Energiepfähle“). Derzeit sind in Deutschland rund 316.000 oberflächennahe Geothermieanlagen in Betrieb und jedes Jahr kommen zahlreiche hinzu.

Was sind die Vorteile dieser Energiequelle?

Geothermie ist nicht nur landschaftsschonend, kohlendioxidarm und nach menschlichem Ermessen unerschöpflich. Sie stellt Energie darüber hinaus zuverlässig, grundlastfähig und zu stabilen Preisen zur Verfügung. Geothermie ist für den Verbraucher immer verfügbar, rund um die Uhr, wetterunabhängig und zu jeder Jahreszeit. Mit den bereits entwickelten Technologien ist es praktisch überall möglich, das Potenzial der Erdwärme zu nutzen: Geothermie ist Energie vor Ort. In Deutschland geht es in der oberflächennahen Geothermie in den letzten Jahren steil nach oben.

● Aktuelle Veranstaltung am 18. August 2017

Vortrag Oberflächennahe Geothermie für KMU
Referent Dipl.-Ing. Kim Schwettmann, GeoEnergy Celle e.V.
Zeit 18.08.2017 von 10 bis 14 Uhr
Ort TGO, Marie-Curie-Straße 1, 26129 Oldenburg
Um Anmeldung wird gebeten.

● Veranstaltungsdetails und weitere Informationen

www.klimaplus-unternehmen.de

● Ansprechpartner

Ralf Blömer, Stadt Oldenburg, Fachdienst Umweltmanagement
Industriestr. 1, 26121 Oldenburg
Telefon 0441 235 3615
ralf.bloemer@stadt-oldenburg.de

Umweltmanagement
STADT OLDENBURG ¹⁰