

Altbau-Wohnungen zu Spottpreisen

NB.
19.4.05

Verkäufer müssen häufig bis an die Schmerzgrenze gehen

Bremerhaven (bro). Die Nachricht ist nur scheinbar gut: Immobilien sind in der Stadt so günstig wie nie. Das Häuschen im Grünen ist zwar noch gefragt, aber der Markt für Grundstücke und Mehrfamilienhäuser ist eingebrochen. Im vergangenen Jahr wurden in Bremerhaven nur 971 Immobiliengeschäfte beurkundet, 500 weniger als noch vor fünf Jahren.

Zu einem „Käufermarkt“, sagt Makler Thorsten Brune, habe sich Bremerhaven entwickelt – und auf dem müssten Verkäufer bis an ihre Schmerzgrenze gehen. Bis zu einem Preis von 125 000 Euro für Gebrauchtimmobilien sei die Nachfrage gut, ab einem Preis von 150 000 Euro sei ein gebrauchtes Einfamilienhaus nur schwer zu verkaufen, bei 200 000 Euro höre die Nachfrage praktisch auf. Und: Seit fünf Jahren würden Immobilien selbst in beliebten Ecken wie dem Eckernfeld, der Bürgerpark-siedlung oder in Wulsdorf nicht mehr im Wert steigen.

Brune und sein Kollege Jochen Donner, die beide dem städtischen Gutachterschausschuss aus Maklern, Architekten und dem Katasteramt angehören, sehen mehrere

Gründe für die Entwicklung: Die allgemeine politische Diskussion um Eigenheimzulage oder Hartz IV spiele aber eine größere Rolle als die spezielle wirtschaftliche Situation in Bremerhaven. „Bundesweit wartet alles auf die Initialzündung“, sagt Donner.

Kaufen und nach fünf Jahren verkaufen – „das funktioniert nicht mehr“, sagt er auch. Die selbst bewohnte Immobilie diene nur noch der Altersvorsorge, „wer ein Leben lang zur Miete lebt, dem gehört am Ende nichts“, muss Brune als Makler nicht lange nach einem Argument suchen.

Reinfall im Sanierungsgebiet

Aus dem Bericht der Gutachter geht auch hervor, dass süddeutsche Kapitalanleger in der See-stadt nach manchem Reinfall im Leher Sanierungsgebiet zurückhaltend geworden sind: Gerade noch 16 Verträge wurden 2004 geschlossen. Altbauwohnungen in Lehe seien selbst zum Quadratmeterpreis von 250 Euro nur schwer zu verkaufen.

Bei den Wohnungen seien durchschnittlich die größten Preisunterschiede auszumachen – 650

Euro koste durchschnittlich ein Quadratmeter in einer 30 bis 40 Jahre alten Drei-Zimmer-Wohnung, 2500 Euro gerne mal ein Quadratmeter im exklusiven Neubau, für den es aber eine Nachfrage gebe, wenn die Lage stimme. Soll heißen: Blick aufs Wasser oder Parklage sind noch immer gefragt. Der Blick auf die Weser finde sogar bundesweit Interessenten.

Reihenhäuser und Doppelhaus-hälften dagegen hätten in den vergangenen fünf Jahren bis zu 20 Prozent im Wert verloren, Grundstücksverkäufe seien nach den großen Erschließungen in Lehe und Reinkenheide praktisch eingebrochen: Wurden 2003 noch 107 Verträge unterschrieben, waren es 2004 nur noch 47, und zurzeit sei vor allem von Bauträgern die Nachfrage nach Bauplätzen eingebrochen.

Bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern seien Banken häufig trotz der niedrigen Zinsen bei der Finanzierung zu zurückhaltend, meinen die Makler. Darin liege auch einer der Gründe, dass im vergangenen Jahr nur 25 Wohn- und Geschäftshäuser den Eigentümer gewechselt haben.