

NZ. 3.4.07

# Grundstücksmarkt bricht ein

## Rückgang um 30 Prozent – Eigentumswohnungen beliebt – Graumarkt durch Altbauten in Alt-Lehe

Bremerhaven (bro). Der Grundstücksmarkt in der Stadt ist im vergangenen Jahr eingebrochen. Die Verkaufszahlen von Einfamilien- und Reihenhäusern gingen um ein Drittel zurück, auch Bauland ist kaum noch gefragt. Dagegen sind so viele Mehrfamilienhäuser verkauft worden wie nie. Aber meistens sind Betrügereien der Grund dafür.

„Der Markt wird bunter“, sagt Ulrich Gellhaus, der das Vermessungs- und Katasteramt leitet und dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven vorsitzt. 1097 Kaufverträge aus dem Jahr 2006 hat der Ausschuss ausgewertet, ein Wert, der sich seit drei Jahren stabilisiert. 60 Baugrundstücke waren darunter, 157 Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, 437 Eigentumswohnungen und 68 Mehrfamilienhäuser.

Dass die Zahl der Grundstücksverkäufe um 30 Prozent zurückging, obwohl genügend Bauland angeboten wird, ist für Gellhaus zwar auch Ausdruck der sinkenden Einwohnerzahl der Stadt, vor allem aber der gestrichenen Eigenheimzulage. „Da hatten wir 2005 einen kleinen Boom.“ Weil die Ansprüche und der Platzbedarf pro Kopf steigen, werden aber auch immer weniger gebrauchte Immobilien verkauft: „Das kleine Siedlungshaus aus den 50er Jahren lässt



Heidrun und Jürgen Bahlmann haben am Stellmacherweg in Wulsdorf ein Grundstück gekauft und gebaut. Im Dezember sind sie von Lunebedt in die Stadt gezogen, gestern ging's in den Garten. Foto: ls

sich nur noch zum Dumpingpreis verkaufen“, weiß Makler Torsten Brune. „Die Häuser haben häufig die Grenze der Lebensdauer erreicht“, ergänzt Gellhaus, weshalb in solchen Fällen häufig nur noch der Preis für Grund und Boden zu erzielen sei.

Die Gutachter machen die „Schallgrenze“ für Angebot und Nachfrage bei 200 000 Euro aus. „Darüber geht fast gar nichts“, sagt Brune – es sei denn, die Immobilie liegt am Wasser. „Die Eigentumswohnung mit Blick auf Geeste oder Weser“, sagt Gellhaus, „die

läuft.“ Auch die Preise seien für Bremerhaven relativ hoch – ganz anders als in Alt-Lehe, wo Wohnungen und Häuser „für 'n Appel und 'n Ei“ den Eigentümer wechseln – und auch das gleich in Massen und per Zwangsversteigerung. Sieben von zehn versteigerten Immobilien waren Wohnungen – zum Durchschnittspreis von 249 Euro pro Quadratmeter. „Da wird uns Angst und Bange dabei“, sagt Marco Kewes vom Katasteramt.

„Da werden morgens leerstehende Wohnungen für 5000 Euro versteigert, dann werden den Banken gefälschte Mietverträge vorgelegt und der Eindruck erweckt, alles sei frisch renoviert, um 50 000 Euro zu finanzieren für den nächsten Käufer“, so Gellhaus. Derartige Betrügereien dienten nur der Geldbeschaffung, die Häuser stünden dann in zwei, drei Jahren wieder vor der Versteigerung.

Dass sich die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser 2006 mehr als verdoppelt habe, sei nur auf diesen „Graumarkt“ zurückzuführen, „mit dem wir überhaupt nicht zufrieden sind“, sagt Gellhaus. Denn der schädige das Vertrauen in den Immobilienmarkt.

Der komplette Grundstücksmarktbericht ist für eine Schutzgebühr von 20 Euro übers Vermessungs- und Katasteramt zu beziehen (☎ 5 90 33 34).

[gutachterausschuss.bremerhaven.de](http://gutachterausschuss.bremerhaven.de)