

Immobilienpreise brechen ein

Ältere Häuser leiden unter Sanierungstau – Wohnungen gefragt – Boom bei Mehrfamilienhäusern

Bremerhaven (bro). Der Immobilienmarkt in der Stadt wird immer uneinheitlicher. „Gewerbegrundstücke boomen“, sagt Ulrich Gellhaus, der Vorsitzende des Gutachterausschusses. Fürs gebräuchte Einfamilienhäuschen dagegen brechen die Preise ein, Baugrundstücke werden kaum noch verkauft, auch viele Wohnungen gelten als unverkäuflich. Dabei ist die Nachfrage größer als bisher.

Im städtischen Gutachterausschuss sitzen Ingenieure, Architekten und Makler der Immobilienbörse, und beurkundet irgendwo in der Stadt ein Notar einen Kaufvertrag, dann geht eine Kopie zu ihnen. 920 waren es im ersten Dreivierteljahr 2007. Das waren zwar neun Prozent mehr als im Jahr zuvor, „aber die Umsätze sind eingebrochen“, meint Makler Thorsten Brune. Reihenhäuser etwa kosten durchschnittlich bis zu 21 Prozent weniger als noch vor einem Jahr, bei freistehenden Einfamilienhäusern sind die Erlöse durchschnittlich um 13 Prozent gesunken. „Was teurer ist als 150 000 Euro, das ist so gut wie gar nicht zu verkaufen“, weiß Gellhaus, der als Leiter des Vermessungs- und Katasteramts auch

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist.

Dass nur noch über den Preis verkauft wird, liegt für Brune häufig daran, dass die angebotenen Häuser alt sind. „Ein Generationswechsel“, sagt er. Das Siedlungshaus aus den 50er Jahren sei typisch für den Markt, „von der Bausubstanz überholt, aber mit großem Grundstück. Sanierungsbedarf von 100 000 Euro“. Einige solcher Immobilien hätten nur für den Grundstückspreis einen neuen Eigentümer gefunden, „die Häuser leiden unter Sanierungstau“, so Gellhaus. Auf dem Grundstücksmarkt sei die Talsohle noch nicht erreicht, weil das Angebot so groß sei, „viele Eigentümer“, meinen die Gutachter, „werden weichgekocht mit der Zeit“.

Blick aufs Wasser gefragt

Ganz anders sieht es dagegen bei Eigentumswohnungen aus. Wenn der durchschnittliche Verkaufspreis aber auch hier um bis zu 28 Prozent gesunken ist, „dann liegt das meist an Lehe“, weiß Gellhaus, wo ganze Wohnungen für 5000 Euro verkauft werden. Die Nachfrage nach Wohnungen sei groß, beste Erlöse liefere dabei

immer noch der Blick aufs Wasser. Über ein zu geringes Angebot klagen die Makler sogar bei Mehrfamilienhäusern, deren Verkaufszahlen sich innerhalb der vergangenen beiden Jahren sogar vervierfacht haben. „Institutionelle Anleger wollen kaufen“, sagt Brune. Bei ihm im Büro vergehe inzwi-

schon keine Woche ohne Anfragen von Zwischenhändlern nach „Wohnungspaketen“. Engländer, Dänen und Amerikaner kauften, „die Preise steigen, weil der Markt leergefegt ist“, sagt Gellhaus. Von 100 verkauften Mehrfamilienhäusern gingen 72 an institutionelle Anleger.

Gefragte Gewerbeflächen

Gellhaus: Aufschwung ist erkennbar

Bremerhaven (bro). „Vor anderthalb Jahren“, sagt Ulrich Gellhaus, „ließen sich die verkauften Gewerbegrundstücke noch an einer Hand abzählen.“ Heute landeten beinahe täglich Verträge beim Gutachterausschuss. Erstmals seit Jahren sei erkennbar, dass Strukturwandel und Aufschwung in der Stadt angekommen seien.

Fischereihafen, Carl-Schurz-Gelände, Industriegebiet Speckenbüttel, Geestemünde, Bohmsiel – die verkauften Flächen liegen im gesamten Stadtgebiet verteilt. Vor allem von der Windkraftbranche gingen Impulse aus. „Verkauft werden nicht nur kleine Flächen, sondern große, 20 000 Quadratmeter große Grundstücke“, sagt Gut-

achter Gellhaus.

Mit einer zeitlichen Verzögerung setzen er und seine Gutachterkollegen darauf, dass sich dieser Trend auch auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Noch sei dort das Gegenteil festzustellen, in den ersten neun Monaten des vergangenen Jahres wurden in der Stadt gerade einmal 20 Baugrundstücke verkauft, weniger als die Hälfte des Vorjahres. In der Stadt fehlten vor allem attraktive, gehobene Lagen, hat Makler Thorsten Brune beobachtet. Deshalb sei er gespannt, wie das Dutzend Grundstücke in der Walter-Delius-Straße direkt am Bürgerpark zu verkaufen sei, das die Stadt für 150 Euro den Quadratmeter anbieten will.



Verkauft: Weil in dieses Haus in der Robert-Koch-Straße jahrzehntelang nicht investiert wurde...



...entschieden sich die neuen Eigentümer zum Abriss. Die Immobilie wurde zum Grundstückswert verkauft. Fotos: pr/eer