

Das Haus gibt's für einen Euro

Steigende Nachfrage nach Immobilien aus den 50er Jahren – Baugrundstücke werden kaum noch verkauft

Bremerhaven (bro). In der Stadt werden sich in diesem Jahr etwa 20 Prozent mehr Menschen den Traum von Eigenheim verwirklichen als noch vor zwei Jahren. Gekauft werden vor allem Häuser aus den 50er Jahren, denn die gibt's häufig für einen Euro – plus Grundstückspreis.

228 Häuser haben zwischen Januar und Oktober den Besitzer gewechselt, „das hatten wir nicht erwartet“, sagt Ulrich Gellhaus, der Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremerhaven. Stark gestiegen ist die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern „für 80-, 90 000 Euro“, sagt Makler Thorsten Brune. Ein Generationswechsel zieht durch die Stadt. Die Verkäufer hätten die Häuser häufig „ausgewohnt“, sagt Gellhaus. Soll heißen: Seit dem Einzug vor fünf Jahrzehnten ist kaum investiert worden. Heizungsanlage total veraltet, Elektroleitungen sanierungsbedürftig, keine Wärmeisolierung – und trotzdem hat Timm-Thilo Seebode im März den Bungalow aus dem Baujahr 1956 gekauft. „Zum Grundstückswert“, sagt er: 75 000 Euro. Was für ihn zählte, war die zentrale Lage in der Robert-Koch-Straße nah am Bürgerpark und das Grundstück mit altem Baumbestand.

Zu Weihnachten will Seebode einziehen in sein Haus, von dem kaum mehr als der Keller und die Außenwände geblieben sind. Den Dreizimmer-Bungalow baut er zum Studio mit großen Glasflächen und offener Küche um, ein Umspülkamin und die Solaranlage auf dem Dach ersetzen die Gasheizung. „Mit einem Neubau“, sagt Seebode, „hätte ich meine Vorstellung nicht verwirklichen können.“

„Nach solch einfachen Häusern ist die Nachfrage da“, sagt Makler Brune. Saniert wird in Eigenleistung, häufig rollt inzwischen aber auch der Abrissbagger an. Wenn

Timm-Thilo Seebode hat einen Bungalow aus den 50er Jahren zum Grundstückspreis kaufen können – und hat das Haus anschließend vollkommen entkernt und mit modernster Technik ausgestattet. Weihnachten will er einziehen.

Foto: eer



die Substanz nicht mehr stimmt, errechneten die Gutachter den Verkaufspreis häufig aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten fürs Haus, sagt Gellhaus. „Wir werden uns darauf einstellen müssen, dass das mehr wird.“

Größer als das Angebot ist die Nachfrage nach Häusern, die 150 000 bis 170 000 Euro kosten. Die Makler führen das auf den Strukturwandel in der Stadt zurück: „Das sind die Zuzüge“, so Brune. Neue Arbeitsplätze in der Windenergiebranche und im Hafen machten sich bemerkbar. Seit Jahren habe er jetzt erstmals wieder gleich sieben Käufer für eine Immobilie in Geestemünde gehabt. „Bei jedem stand die Finanzierung, jeder hat ein Angebot abgegeben. Alle wollten dieses

Haus“, sagt Brune, denn Immobilien, in die die Käufer so einziehen könnten, gebe es nur wenige in der Stadt. „Das sind die Sünden der 70er und 80er Jahre“, sagt Gellhaus, „als die Stadt keine attraktiven Grundstücke entwickelt hat“. „Jüngere, hochwertige Häuser fehlen“, sagt Brune.

Deutlich gestiegen ist auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen – 515 wechselten den Besitzer. Das drückt sich auf die Preise aus, die durchschnittlich um elf Prozent gestiegen sind innerhalb eines Jahres, mit einem Quadratmeterpreis von 635 Euro, aber immer noch sehr günstig sind. 70 Quadratmeter haben die Wohnungen auf zwei bis drei Zimmern. „Der Hauptmarkt liegt bei Singles und Zwei-Personen-Haushalten“,

weiß Gellhaus. Ausreißer nach oben sind die Parklagen und der Blick aufs Wasser. „Ausreißer nach unten „Schrottnwohnungen“ in Lehe, die für 5000 Euro gehandelt werden und Abnehmer finden – in Süddeutschland meistens.“

Weil Baugrundstücke so gut wie

gar nicht mehr verkauft worden sind und der Neubaubereich als tot gilt in der Stadt, brechen hier die Preise ein. Der Quadratmeter Bauland kostet im Durchschnitt 69 Euro und wird künftig noch günstiger zu haben sein, erwarten die Gutachter.

IM BLICKPUNKT

Grundstücksmarkt Bremerhaven

Kaufverträge	Zahl		Durchschnittspreis	
	2008	2006	2008	2006
Bauplätze	17	49	69,-/m ²	73,-/m ²
Einfam.-häuser	228	143	99 561,-	113 286,-
Wohnungen	515	429	43 300,-	53 846,-
Mehrfam.-häuser	82	70	273 170,-	228 571,-