



Hat der Ausverkauf der Stadt begonnen?

Viele Geschäftshäuser werden auf dem Immobilienmarkt angeboten – OB: „Neue Mitte ist immer eine gute Ausrede“

Von Carmen A. Laux

Beginnt der Ausverkauf der Stadt? Angesichts der Geschäftshäuser, die derzeit im Zentrum zum Verkauf stehen, liegt die Vermutung nahe. Immobilien in 1-a-Lagen sind zu haben, in Seitenstraßen der Fußgängerzone, Gewerbeflächen in der Alt- und Innstadt, Hotels, Kneipen, denkmalgeschützt oder auch nicht. „Das Angebot ist groß. Es ist ein absoluter Käufermarkt“, bestätigt Makler Constantin Hatz.

„Ich vermute, dass die allgemeine Wirtschaftslage Ursache für die vielen Verkäufe ist“, sagt OB Albert Zankl auf Nachfrage. Und dementiert damit quasi, was oft gemunkelt wird: „Solche Situationen werden derzeit gerne auf die Neue Mitte geschoben, da werden Ängste geschürt“, meint der OB.

Testen, was die Immobile bringt

Eine gewisse Unsicherheit wegen der Neuen Mitte sprechen Makler dagegen manchen Eigentümern nicht ab: „Es sind einige Immobilien auf dem Markt, wo getestet wird, was sie bringen. Stimmt der Preis, wird verkauft – auch weil man sich dann keine Sorgen machen muss, wie es weitergeht, wenn die Neue-Mitte erstmal steht“, sagt ein Makler, der lieber ungenannt bleiben will.

Anonym bleiben wollen auch viele Anbieter – wegen dem Gerde der Leute. Teilweise beauf-



Allein in dieser Häuserzeile in der Großen Klingergasse stehen derzeit drei Geschäftshäuser zum Verkauf. (F.: Jäger)

tragen sie ganz bewusst auswärtige Immobilienmakler mit dem Verkauf, lassen von Interessenten Vertraulichkeitsvereinbarungen unterzeichnen mit Schadensersatzklauseln, wenn gegen die Verschwiegenheitspflicht verstoßen wird. Auch die Makler haben oft weit mehr Angebote in der Schublade, als sie publik machen

„Nicht jeder muss verkaufen, weil er Geld braucht“, stellt Constantin Hatz klar. Oft seien es private Gründe, warum man sich von einer Immobilie trenne. „Wir bieten beispielsweise ein Geschäftshaus am oberen Anfang einer Seitenstraße zur Fußgängerzone an, dessen Eigentümer aus Deutschland wegzieht. Wenn er sein Haus, in dem Gewerbeeinhei-

ten und Wohnungen untergebracht sind, verkaufen kann, dann tut er's. Denn sich von Amerika aus um die Immobilie in Passau zu kümmern, ist halt recht umständlich.“ Der Kaufpreis liegt bei gut zwei Millionen Euro.

Oder das Beispiel Hans Leichtenstern: Ihm gehört das derzeit leer stehende Haus mit 600 Quadratmetern Nutzfläche auf vier Ebenen inklusive ausgebautem Dachgeschoss in der Großen Klingergasse, in dem in den letzten Jahren ein Sanitäts-haus untergebracht war. „Ich bin 73 Jahre alt, habe eigentlich keine Lust mehr, zu investieren. Aber nachdem man derzeit nicht gut verkaufen kann, bauen wir vielleicht doch selbst um. Denn zwei Mietinteressenten

für die Räume gibt's“, erzählt der Passauer.

Oder das Beispiel „Wienerwald-Haus“: „Das Objekt gehört einer Gesellschaft, die ansonsten keine Häuser in Passau hat. Deswegen will man sich

davon trennen“, weiß Herbert Kriechbaumer, der beauftragte Makler aus Rosenheim. Angeboten werden die rund 600 Quadratmeter auf vier Stockwerken für knapp 675 000 Euro. Wie lange Wienerwald im Erdgeschoss und die Fremdenzimmer in den oberen Stockwerken noch in den Räumen bleiben, kann er nicht sagen. „Das hängt immer davon ab, was der neue Eigentümer vor hat.“ Da man derzeit aber allenfalls in Großstädten so ein Objekt schnell verkaufen könne, sei man erst einmal daran interessiert, den Mieter zu halten. „Entsprechende Verhandlungen laufen momentan“, sagt Kriechbaumer.

Und noch ein Objekt in der Großen Klingergasse steht schon länger zum Verkauf. Das vierstöckige Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 2372 Quadratmetern vermietbarer Fläche, in dem früher „Libro“ untergebracht war, ist für 1,5 Millionen Euro zu haben.

Unrealisierbare Vorstellungen

Und woran liegt's, dass man sich mit dem Verkauf derzeit nicht leicht tut, obwohl doch Immobilien als Wertanlagen den Aktien wieder den Rang abgelaufen haben? „Es gibt Kaufinteressenten, aber die haben oft Vorstellungen, die einfach nicht realisierbar sind“, sagt Makler Bernhard Störzer. Netto-Renditen von mehr als zehn Prozent würden erwartet, was man allerdings auf dem ganzen Kapitalmarkt nicht bekommt.

ANZEIGE

Der BMW 1er
Auto Leebmann
Passau, Pocking
www.leebmann.de
Freude am Fahren