

# Fast alle Briten-Häuser sind verkauft

## Viel schneller als erwartet – Immobilienmarkt trotzdem stabil

Von Wilfried Hinrichs

**OSNABRÜCK.** Viel schneller als erwartet geht das britische Kapitel in Osnabrück endgültig zu Ende: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) hat am Mittwoch die Kaufverträge für die letzten großen Haus-Pakete unterzeichnet. 736 der 740 Ex-Briten-Wohnungen aus Staatsbesitz sind damit privatisiert.

Der Bundesfinanzminister dürfte zwischen 40 und 50 Millionen Euro durch den Verkauf der Wohnungen erlöst haben. Genaue Zahlen kann Jürgen Hohmann, Verkaufsleiter der Bima in Oldenburg, noch nicht nennen. Erst nach dem Verkauf der letzten vier Doppelhaushälften an der Kastanienstraße wird Bilanz gezogen. Hohmann ist „prinzipiell gut zufrieden“ mit den Erlösen in Osnabrück: „Wir kamen zur rechten Zeit.“

Der Osnabrücker Immobilienmarkt hat das plötzliche Angebotsplus ohne Verwerfungen geschluckt. Die Preise blieben in allen Bereichen stabil und ohne spürbare Ausschläge, wie aus Statistiken des Immobilienverbandes hervorgeht.

So war die Marktlage vor dem Briten-Abzug: In Osnabrück wurden bis 2007 jährlich im Schnitt 120 Baugrundstücke, 120 Häuser, 177 Reihenhäuser und 567 Eigentumswohnungen verkauft. Das „Wohnungswirtschaftliche Handlungskonzept“ von 2008 von der Bulwin-Gesa AG aus Hamburg – eine ausführliche Analyse des Wohnungsmarktes mit Entwicklungsprognose bis 2025 – stellte eine Lücke auf dem Wohnungsmarkt von jährlich 189 Wohneinheiten fest.



Im Mai 2009 gab OB Boris Pistorius das Startsignal für den Verkauf der Briten-Häuser an der Ellerstraße an Familien mit Kindern. Der Beginn einer Erfolgsgeschichte.

Archivfoto: Jörn Martens

Die Gutachter empfahlen deshalb, pro Jahr 150 Wohneinheiten aus dem Briten-Bestand zu privatisieren, um ein ordentliches Preisniveau zu sichern und den Immobilienmarkt nicht zu überfordern. Die Gutachter gingen von einer Vermarktungsdauer von fünf Jahren aus.

### Fünf Jahre kalkuliert

Heute wissen wir: Es ging alles viel schneller. Am 29. März 2009 veröffentlichte die Bima die ersten Verkaufsanzeigen. Angeboten wurden 15 Wohnhäuser in den sogenannten Wissenschaftlerhöfen am Westerberg zum Preis von 174 000 bis 276 000 Euro. Es waren Sahnestücke aus dem großen Wohnungsbestand des Bundes. Im ersten Schwung warf die Bima auch die frühere Brigadiersvilla an der Lürmannstraße auf den

Markt. Der Kaufpreis des „Tallavera-House“: 700 000 Euro.

Nach dem zügigen Verkauf der Wohnungen am Westerberg und in der Dodesheide forcierte die Bima das Tempo. Das Bima-Verkaufsbüro in Oldenburg bekam Hilfe von Mitarbeitern aus Hannover. Die Bundesanstalt verkaufte gern in Paketen, zum Beispiel 155 Wohnungen auf dem Sonnenhügel an die Rodex Haus- & Grundverwaltungs-GmbH aus Süddeutschland. Oder 108 Reihenhäuser am Heger Holz an einen Unternehmer aus Lönningen, der nur ein halbes Jahr brauchte, um alle Häuser weiterzuverkaufen.

Die Stadt arbeitete mit der Bima Hand in Hand, um eine soziale Mischung der Wohngebiete zu erreichen. So wurden Häuser vor allem in der Dodesheide ausschließlich

an Familien mit Kindern verkauft. Das Auswahlverfahren basierte auf einem Punktesystem, das die Stadtverwaltung entwickelt hatte und für die Bima eine ganz neue Erfahrung brachte. Bima-Manager Hohmann ließ zwischenzeitlich durchblicken, er sei „angenehm überrascht“, wie gut das System funktionierte.

### 20 Prozent Leerstand

Von den am Mittwoch verkauften 31 Reihenhäusern am Glogauer-, Bunzlauer- und Gleiwitzer Weg gehen 20 im Paket an die Rodex-Gesellschaft und elf an die Initiative Gemeinschaftssiedlung Sonnenhügel II, die im März schon 19 Häuser erworben hatte. Hier sollen Öko-Siedlungen mit einem Gemeinschaftshaus in der Mitte entstehen.

Insgesamt 1357 Wohnungen räumten die Briten: die 740 aus dem Besitz des Bundes und 617 aus Privatbesitz. Auch diese 617 privaten Wohneinheiten sind zum weit überwiegenden Teil inzwischen wieder belegt. Der Leerstand liegt nach Angaben der Stadt noch bei etwa 20 Prozent. Die Gladbau besitzt in der Dodesheide 430 Wohneinheiten, ein privater Eigentümer weitere 80. Die 107 privaten Wohneinheiten in Atterheide aus den 90er-Jahren sind sehr rasch wieder vermarktet worden.

Unklar ist, wie viele Menschen von außerhalb in die Briten-Wohnungen gezogen sind. Die Stadt verfügt über keine Zahlen. Sie zu ermitteln wäre zwar möglich, würde nach den Worten des Stadtsprechers aber „einige Zeit in Anspruch nehmen“.

## „Schnäppchen waren das nicht“

### Makler Wilfried Buch über Briten-Wohnungen und Immobilienmarkt

hin **OSNABRÜCK.** Makler Wilfried Buch ist Mitglied des Beirates Konversion der Stadt Osnabrück.

*Herr Buch, die Vermarktung der Briten-Wohnungen verlief überraschend schnell, oder?*

Ja, Sie haben recht. Es war nicht damit zu rechnen, dass es so schnell gehen würde.

*Wie hat sich der Verkauf auf die Immobilienpreise in Osnabrück ausgewirkt?*

Der Markt hat preislich reagiert, es haben Preisreduzierungen stattgefunden, aber schon zu dem Zeitpunkt, als die Aufgabe des Standortes bekannt gemacht wurde. Also zweieinhalb Jahre vor Beginn der Vermarktung der Wohnungen. Mit der Veröffentli-

chung, dass die Briten abziehen werden, haben die Marktteilnehmer die veränderte Lage zu spüren bekommen. Die Erwerber haben sofort signalisiert, dass sie über Preise verhandeln wollen – mit dem Hinweis darauf, dass ja bald viele Immobilien auf den Markt kommen. Ein Argument auf der Erwerberseite war auch, dass die Preise für die Briten-Objekte sehr niedrig sein würden.

*Hat sich das bestätigt?*

Nein. Die Briten-Häuser sind nicht günstig verkauft worden.

*Aber auch nicht überteuert, oder?*

Schnäppchen waren das nicht. Aber man müsste sich das im Einzelnen von Haus zu Haus ansehen.



**Immobilienmakler Wilfried Buch** ist Vorstandsmitglied im Regionalverband Nord-West des Immobilienverbandes Deutschland. Foto: privat

*Wie hat sich die Privatisierung der ehemals britischen Wohnungen insge-*

*samt auf den Wohnungsmarkt in Osnabrück ausgewirkt?*

Wir haben in Osnabrück nach wie vor eine stabile Preissituation. Mein Gefühl sagt mir, dass die Aufgabe deshalb so gut bewältigt wurde, weil viele von außerhalb zugezogen sind. Ich kann das nicht belegen, aber um es zu erklären, gehe ich mal einen Schritt zurück: 1350 Wohneinheiten sind im Prinzip nicht viel. Wir haben in Osnabrück circa 84 000 Wohneinheiten insgesamt, das entspricht also circa 1,5 Prozent. Mehr nicht. Wenn man dann noch berücksichtigt, dass auf jeden Haushalt 2,1 Personen kommen, heißt das: Es müsste einen Zuzug von circa 2700 Menschen nach Osnabrück geben, da-

mit die Vermarktung problemlos läuft.

*1300 sei wenig, sagen Sie. Bis 2007 wurden jährlich im Schnitt nur 120 Häuser und 560 Eigentumswohnungen verkauft. Da erscheinen mir 1300 doch sehr viel.*

Ja, gewiss, wenn Sie die Zahl daran messen, ist es eine hohe Zahl, die in einem relativ kurzen Zeitrahmen an den Markt gekommen ist. Aber es hat funktioniert, weil die Menschen gute Argumente für den Kauf gefunden haben, die nicht mit dem Preis zu tun haben – die Lage, die Größe, das Umfeld, die Infrastruktur, viele Vorteile, die die Stadt Osnabrück im Verhältnis zu den Landkreismunicipalitäten bietet.