

Abzug der Briten lässt den Markt kalt

Immobilienpreise sind nur geringfügig gesunken – Stadtnahe Lagen weiterhin sehr gefragt

Von Rainer Lahmann-Lammert

OSNABRÜCK. Der Verkauf der Britenwohnungen hat den Immobilienmarkt in Osnabrück nicht erschüttert. Nach den Erhebungen des Katasteramts sind Eigenheime zwar geringfügig billiger geworden. Aber das könne ebensogut an der Wirtschaftskrise liegen, sagt René Käker von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL).

236 Wohnungen hat die Bundesanstalt für Immobilien (Bima) 2009 verkauft. Weitere 300 kommen in diesem Jahr auf den Markt. Mancher Eigenheimbesitzer sorgte sich, dass durch dieses Zusatzangebot die Immobilienpreise in Osnabrück abrutschen könnten. Zu Unrecht, wie die Erhebungen der GLL nahelegen. Makler weisen darauf hin, dass vor allem in den bevorzugten Lagen Westberg, Weststadt und Wüste die Nachfrage deutlich größer sei als das Angebot.

Nach der Statistik der GLL, zu der das frühere Katasteramt gehört, sind im vergangenen Jahr 190 Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt verkauft worden – 25 mehr als 2008. Der mittlere Kaufpreis sank geringfügig von 223 000 Euro auf 220 000 Euro. Das Preisniveau habe sich damit auf einem relativ hohen Niveau gehalten, sagt René Käker, der Leiter des Dezernats für Wertermittlung und Bodenordnung.

Ähnlich sieht es bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften aus. Die Zahl der Verkäufe kletterte von 160 auf 165, der durchschnittliche Kaufpreis gab ebenfalls um 3000 Euro nach – 2009 lag er bei 162 000 Euro. Auch



236 ehemalige Britenwohnungen sind 2009 auf den Markt gekommen. Nicht nur hier am Brahmshof wird kräftig renoviert.

Foto: Gert Westdörp

landesweit gesehen, habe sich Osnabrück gut gehalten, vermerkt Käker. Einen spürbaren Rückgang vermutet die GLL beim Bau von Eigenheimen am Stadtrand. Konkrete Zahlen liegen allerdings noch nicht vor.

René Käker ist vorsichtig, wenn es darum geht, Trends auszumachen. Sicher sei aber, dass stadtnahe Lagen bevorzugt würden. Gut möglich, dass sich die eine oder andere Familie für eine preisgünstige Britenwohnung entschieden habe statt für

ein Häuschen in der Neubausiedlung, spekuliert der Bodenwert-Spezialist.

Marlies Janning von der datos Immobilien GmbH konstatiert, dass sich der Markt durch das Angebot der Britenhäuser nicht verändert habe. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in guter Stadtlage sei nach wie vor deutlich höher als das Angebot. Die datos-Prokuristin hält die Preise für die Britenhäuser auch nur vorübergehend für günstig: Wegen ihres hohen Investitionsbedarfs

entsprechen sie nach einer Renovierung den üblichen Marktpreisen.

Kaum Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sieht auch Marc-André Lasarz vom Maklerbüro Engel und Völkers. Es sei gut möglich, dass sich Interessenten, die sonst nach Hasbergen oder Hellern gezogen wären, für ein Britenhäuschen in der Stadt entschieden hätten. Die Nachfrage sei aber weiterhin stabil, sofern es um die Stadtteile „mit den drei Ws“ gehe. Insgesamt seien derzeit aber

wenig Objekte am Markt.

Der Immobilienmakler und Hausverwalter Thomas Droit registriert dagegen schon einen Wertverlust, allerdings im preiswerteren Segment, etwa bei kleineren Reihenhäusern. Es sei aber keinesfalls sicher, dass diese Entwicklung ausschließlich auf den Verkauf der Britenwohnungen zurückzuführen sei.

Die Frage nach den Zusammenhängen wirft auch Reinhard Schnare von der Sparkasse auf. Insgesamt sei der

Markt „vorsichtiger“ geworden, lautet sein Resümee. Mancher, der eine Bestandsimmobilie verkaufen wolle, warte lieber ab. Vor allem im Außenbezirk seien die Preise unter Druck geraten, und die Nachfrage nach Baugrundstücken sei äußerst gering.

Schnare glaubt nicht, dass diese Entwicklung allein auf den Verkauf der Britenwohnungen zurückzuführen ist. Auch die Wirtschaftskrise wirke sich aus, und in Osnabrück natürlich ebenso die Karmann-Pleite.