

# Eine Frage des Wertes

## Dr. Gerald Brummund zur Preispolitik rund um die Briten-Wohnungen

**Münster** - Häuser zum Schnäppchenpreis, Bauprojekte mit günstigen Wohnungen in guter Lage - der Abzug britischer Soldaten aus Münster hat bei vielen Wohnungssuchenden Euphorie ausgelöst. Jetzt folgt die Ernüchterung. Die Preispolitik der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima)** als Verkäuferin ist auf Kritik gestoßen. WN-Redakteur Klaus Baumeister sprach mit Dr. Gerald Brummund, Regionalleiter der **Bima**.

*Herr Dr. Brummund, in der münsterischen Öffentlichkeit macht sich der Verdacht breit, dass die **Bima** bei der Vermarktung britischer Kasernen und britischer Wohnstandorte in Münster möglichst viel Geld einnehmen möchte. Stimmt das?*

**Brummund:** Nun, bei der öffentlichen Diskussion über die Vermarktung der ehemaligen **Britenliegenschaften** darf man den gesetzlichen Auftrag der **Bima** nicht außer Acht lassen. Die **Bima** wurde 2005 als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes gegründet; sie ist gesetzlich verpflichtet, nach kaufmännischen Grundsätzen zu handeln und Vermögen wirtschaftlich zu veräußern, das heißt, dieses darf nur zum vollen Wert verkauft werden. Anders ausgedrückt: Die **Bima** muss im Interesse des Steuerzahlers am Markt orientierte Preise erzielen. Verbilligungen sind rechtswidrig. Wenn die Vorgaben für die **Bima** geändert werden sollen, kann dies nur durch den Gesetzgeber geschehen. Hier wäre die Politik gefordert. Dies ist übrigens für die Verhandlungspartner bei der Stadt Münster und auch für die Kommunalpolitiker nichts Neues.

*Stichwort "am Markt orientierte Preise". Bezogen auf den Immobilienmarkt in Münster kann das doch nur heißen: Es wird teuer - oder?*

**Brummund:** Vor wenigen Tagen wurde der neue Grundstücksmarktbericht für die Stadt Münster veröffentlicht. Danach sind bereits im vergangenen Jahr die Preise für Immobilien zum Teil kräftig angestiegen, eine Entwicklung,

die in vielen Städten zu verzeichnen ist. Die **Bima** darf die Augen davor nicht verschließen.

*Konkret nachgefragt: Ist es wirtschaftlich darstellbar, dass auf den von Ihnen veräußerten Grundstücken im nennenswerten Umfang Sozialwohnungen entstehen?*

**Brummund:** Dies ist trotz der geschilderten Preisentwicklung gut vorstellbar. Da die Stadt Münster die Planungshoheit besitzt, kann sie durch einen Bebauungsplan Flächen festsetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung förderfähig sind. Hierfür sind insbesondere die Kasernenflächen geeignet. Die Stadt hat Interesse angemeldet, diese Flächen selbst oder durch ein städtisches Unternehmen zu erwerben. Zu einem solchen Verkauf ist die **Bima** grundsätzlich bereit. Dieser erfolgt dann auf der Grundlage eines Wertgutachtens durch einen externen Sachverständigen, der die sozialen Beschränkungen bei der Preisbildung berücksichtigt. Das ist ein faires und transparentes Verfahren.

*Kann es auch Sozialwohnungen außerhalb der beiden Kasernen geben?*

**Brummund:** An einigen Wohnstandorten, beispielsweise am Hohen Heckenweg, ist ein Abriss der bestehenden Häuser und ebenfalls förderfähiger Wohnraum im Neubau vorgesehen.

*Die Gespräche mit dem Wohnungsunternehmen Wohn- und Stadtbau sollen aber doch stocken?*

**Brummund:** Die städtische Wohn- und Stadtbau beabsichtigt den Kauf von etlichen Wohnstandorten, um die bestehenden Einfamilienhäuser sodann zu günstigen Preisen zu vermieten. Diese Objekte sind aus Sicht der **Bima** für soziale Zwecke weniger geeignet, weil der Kaufpreis für ein Einfamilienhaus in der Regel kaum eine günstige Miete zulässt. Hier warten wir zurzeit auf die ersten Wertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters. Auf dieser Grundlage werden die Verhandlungen

mit der Wohn- und Stadtbau fortgesetzt.

*Viele Münsteraner verbinden mit der laufenden **Konversion** die Hoffnung, dass auch Bürger mit schmalen Geldbeutel eine Chance am Wohnungsmarkt haben. Ist diese Hoffnung realistisch?*

**Brummund:** Chancen am Wohnungsmarkt ergeben sich für unterschiedliche Gruppen, auch für Bürger mit schmalen Geldbeutel. Viele Studenten wohnen bereits in den Britenhäusern. Die Schaffung von Sozialwohnungen wird hilfreich sein, zum anderen wird die Vielzahl der auf den Markt kommenden Wohnungen zu einer leichten Entspannung führen. Für Hauskäufer werden aktuell Wohngebäude zu moderaten Kaufpreisvorstellungen zwischen 125 000 und 210 000 Euro angeboten, und das bei Grundstücksgrößen bis zu knapp 700 Quadratmeter. Auch wenn die Häuser aus den 50er und 60er Jahren stammen, sind das sicher keine überhöhten Preise. Zudem können Eigennutzer bei Vorliegen der Voraussetzungen Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch nehmen.

*Wie bewerten Sie den aktuellen Stand der **Konversions**-Verhandlungen mit der Stadt Münster?*

**Brummund:** Die **Bima** befindet sich in einem ständigen Dialog mit der Stadt Münster. In konstruktiven Gesprächen wurden umfangreiche Abstimmungen getroffen, um einen Interessensausgleich zu erreichen. So sieht das Standort-Entwicklungskonzept für die Wohnungen einen ausgewogenen Mix von Veräußerungen an Private und an Investoren vor; daneben hat sich die **Bima** - wie erwähnt - bereit erklärt, zahlreiche Grundstücke direkt an die Stadt oder eine städtische Gesellschaft zu verkaufen.

*Keine Kontroversen erkennbar?*

**Brummund:** Wenngleich über Interessensgegensätze mitunter hart gerungen wird, lassen sich beide Seiten von dem gemeinsamen Ziel leiten, zeitnah eine zivile Nachnutzung der Konversionsflä-

chen zu erreichen. Ich bin deshalb Konversionserfolge aus den 90er Jahren  
zuversichtlich, an die gemeinsamen anknüpfen zu können.



Dr. Gerald Brummund von der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.**, Matthias Ahlke