

Regensburg: Immobilienmarkt zählt zu Blasen Deutschlands

Aufrüttelnde Studie spricht von Diskrepanz zwischen Eigenkapital und Kaufpreisen

Von Christian Eckl

Immobilienblase oder nicht? Als das Wochenblatt vor etlichen Monaten mit der Frage titelte, war der Sturm der Entrüstung von Seiten der Immobilienmakler groß. Der Markt sei überhaupt nicht überhitzt, sondern Immobilienbesitzer würden in stabilen Preisen investieren. Keine Frage: Diejenigen, die sich vor zehn Jahren eine Wohnung

oder ein Haus in der Stadt gekauft haben, ja, selbst in Teilen des Landkreises, die haben gewonnen. Doch jetzt legt eine Studie nahe, dass es tatsächlich zu einer Immobilienblase in Deutschlands heiß gelassenen Städten gibt.

Das große Problem: Die Kaufpreise laufen den Mieten selbst in Regensburg davon, wo die Mieter gefühlt ohnehin in den letzten Jahren deutlich tiefer in die Tasche greifen mussten. Und die Spanne zwischen Kaufpreis und Mietpreis ist ein Indiz für einen überhitzten Immobilienmarkt.

Problem zwei: Weil Immobilien in Regensburg langsam unbezahlbar werden, klappt das Verhältnis zwischen Eigenkapitalquote der Käufer und Kaufpreis immer weiter auseinander. Die Folge: Unterfinanzierungen wie in Spanien oder in den USA,

wo die Immobilienblasen platzen? Nicht ganz, meint Professor Steffen Sebastian vom Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft in Regensburg; kürzlich in der Süddeutschen Zeitung, nach der jüngsten Zinssenkung der Europäischen Zentralbank: „Nun werden sich noch mehr Privatleute in Deutschland überlegen, sich eine Immobilie anzuschaffen, anstatt das Geld anderweitig anzulegen“, so Sebastian. Er hatte schon vor längerem das Wort Immobilienblase in den Mund genommen.

Unterschied zwischen Deutschland und USA

Freilich unterscheidet Regensburg, das gemeinsam mit Städten wie Freiburg, Stuttgart, Augsburg, München, aber auch Hamburg, Berlin und Köln zu



Das Welterbe Stadtamhof ist wunderschön, Immobilien sind aber langsam unbezahlbar geworden. Foto: Ferstl

den gefährdeten Immobilienblasen-Städten gezählt wird, von der Situation in Spanien und den USA: Dort war das Problem, dass das Angebot immer größer wurde, die Preise aber dennoch künstlich hochgehalten wurden.

Zudem waren es die zum Teil 110-Prozent-Finanzierungen (also komplette Finanzierungen plus der Nebenkosten wie Notare), die am Ende die Blase plätzen ließen. Kann das in Regensburg auch passieren?

Wohl kaum, geht der wirtschaftlich rasante Aufstieg der Stadt weiter.

Ein anschauliches Beispiel, dass die Entwicklung Regensburgs in den vergangenen Jahren zusehends auch auf den Geldbeutel der Käufer schlug, ist die Lage im Welterbe Altstadt und in Stadtamhof. Luxussanierte Altstadthäuser, die einst drei große Wohnungen beherbergten, werden zu sieben Apartments mit gravierenden Auswirkungen auf die Platzverhältnisse

in der Altstadt umgebaut. Erst kürzlich wurde ein wunderschönes Haus im Welterbe Stadtamhof verkauft – 600.000 Euro soll der Preis gelautet haben, bis ein Kölner Mediziner zuschlug – für am Ende 700.000 Euro. Ähnliches wird für Eigentumswohnungen in Stadtamhof berichtet, das derzeit noch begehrt ist als die Altstadt, weil hier die Familienstrukturen noch funktionieren und nicht nur Studenten leben.

WoBe 18-06-2014