

Droht eine Immobilienblase in Regensburg?

Nach Einführung der Sozialquote im Wohnungsbau stagniert laut Experten der Markt

Regensburg. Es gibt zu wenig günstigen Wohnraum in Regensburg. Deshalb steigen Preise und Mieten weiter an. „Sozial ungerecht“ nennen das Politiker und Mieter, von einer „lohnenden Investition“ sprechen Anleger und Makler. Das Dilemma: Wird – wie politisch gefordert – massiv in günstige neue Wohnungen investiert, verlieren auch alle anderen Wohnungen an Wert. Prompt stellen Makler erste Anzeichen einer Stagnation des Marktes fest.

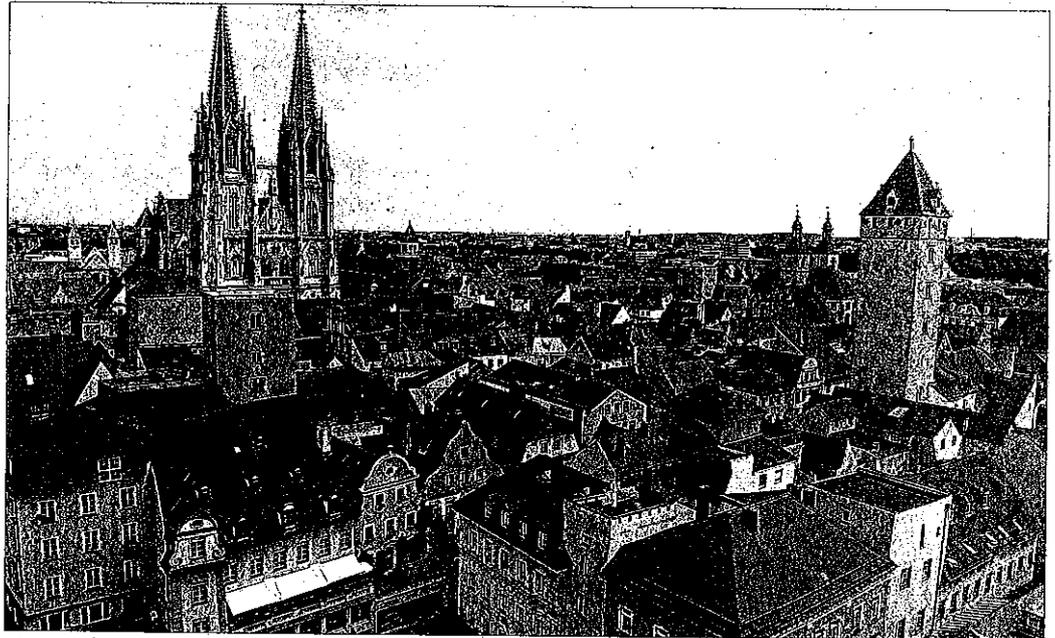
Die bislang immer weiter steigenden Mieten und sogenannte Luxus-sanierungen im Stadtgebiet sind erklärtes Wahlkampfthema praktisch aller Fraktionen. Sozial gerecht soll es zugehen, gerade Familien, Alleinerziehende und Geringverdiener sollen bezahlbaren Wohnraum finden. Ohne sie drohte die Stadt ihre lebenswürdige „soziale Durchmischung“, und damit auch die einzigartige und viel gerühmte Lebensqualität als Verkaufsargument für Makler zu verlieren.

Jede fünfte neue Wohnung muss sozialverträglich sein

Größere öffentliche Wohnbauprojekte sind dennoch nicht im Gespräch. Stattdessen sollen private Investoren am mitunter vom Sozialamt gestützten Mietmarkt beteiligt werden. Eine verpflichtende Sozialquote von 20 Prozent soll richten. Heißt im Klartext: Wer fünf Wohnungen neu baut oder kauft, muss eine davon mit sozial schwachen Mietern belegen. Die Regelung soll vorerst drei Jahre gelten, rund 5000 neue Wohnungen, etwa an der alten Zuckerfabrik oder an der Ladehofstraße sind in Bau oder geplant.

Die Rechnung ohne den Wirt gemacht?

Jetzt könnte man befürchten, dass die Politiker diese Rechnung



Als Spekulationsobjekt zunehmend ungeeignet: Regensburg mit seiner historischen Altstadt und den Neubaugebieten erlaubt „keine großen Sprünge“ mehr. Billigeres Wohnen für alle ist dennoch unwahrscheinlich. (Foto: nop)

der Immobilienmarkt folgt eigenen Gesetzen, und nach wie vor kann niemand gezwungen werden, sich mit weniger zufriedenzugeben, spricht: überhaupt neuen Wohnraum zu schaffen, wo man doch mit dem alten gerade so gut verdient. Mit dem Umdenken sollen wie so oft die anderen anfangen.

Makler: „keine großen Sprünge mehr“ drin

Tatsächlich gibt es Indizien, dass der Markt in diese Richtung stagniert. So spricht der Marktführer der Immobilienmakler Remax aktuell davon, dass man bestehenden Immobilienbesitz „natürlich derzeit nicht“ verkauft und dass für Investoren „in den nächsten Jahren keine weiteren großen Sprünge bei den Preisen“ zu erwarten sind, eben

geplant sind. Zwar seien bei den Regensburger Immobilientagen 2013 im Vielberth-Gebäude der Universität immerhin noch 500 Wohnungseinheiten vermittelt worden, dennoch spüre man, dass das Geschäft „nicht eben leichter“ läuft. Dass einige Wohnungen überbewertet, also schlicht zu teuer sein könnten und dass ein Verfall der Mietpreise ansteht, lässt sich daraus aber noch nicht ableiten.

Weitere Anzeichen für überhitzten Markt

Allerdings geben selbst die Messveranstalter der Immobilientage unumwunden zu, dass – stark vereinfacht – mehr Geld da ist, als Wohnungen. „Zwei Billionen Euro Privatvermögen“ und „ausgesprochen niedrige Zinsen“ treiben

„bedrohen eine sichere und nachhaltige Wertentwicklung.“ Auch das lohnt sich zu übersetzen: Neue Sparkonten und Lebensversicherungen bringen fast nichts mehr ein, ständig steigende Mieten aber schon, und zwar soviel, dass die Messebetreiber sogar dazu raten, Kredite aufzunehmen, um „eine Immobilie günstig zu finanzieren“. Irgendwann ist aber jeder Markt ausgereizt, nämlich dann, wenn diejenigen, die die Rendite einbringen sollen, sprich die Mieter, nicht mehr mithalten können.

Studenten, Senioren und Familien ächzen aber schon jetzt und wer es sich doch leisten kann, baut tendenziell eher ein Haus mit Garten. Auf Maklerdeutsch sagt man dazu, dass „hochwertiger Wohnraum länger am Markt bleibt“. Sprich: Teure Wohnungen finden immer schwerer

DP 02-10-2013