MZ-THEMENWOCHE IMMOBILIEN: WOHNEN, MIETEN, KAUFEN

Regensburg baut. Hunderte neuer Wohnungen entstehen. Beim Stadtgespräch analysierten Experten die Lage in Regensburg.

Immobilien – das Thema beim Stadtgespräch von TVA und MZ in Kreutzers Restaurant mit (von links): Sparkassen-Chef Franz-Xaver Lindl, Josef Pöllmann (MZ), Martin Gottschalk (TVA), Immobilienunternehmer Thomas Dietlmeier und Planungsreferentin Christine Schimpfermann Fotos: Lex

TVA-Reporterin Marina Gottschalk (links) sammelte Stimmen zum Thema Immobilien im Publikum.

Beifall für Wortbeiträge: Rund 120 nutzten die Chance, sich aus erster Hand über das komplexe Thema zu informieren.

Alles im Kasten: Der Fernsehsender TVA zeichnete die 75-minütige Debatte auf und strahlte sie an zwei Terminen aus.

Fachkundiges Publikum: Zum Stadtgespräch kamen zahlreiche Regensburger, die selbst in der Immobilienbranche tätig sind.

IHRE MEINUNG ZÄHLT

MZ-Leserforum
Diskutieren Sie mit!

Wie sehen Sie, liebe Leserinnen und Leser, die Entwicklung des Immobilienmarkts in Regensburg? Werden die Preise weiter nach oben klettern oder ist schon bald das Ende der Fahnenstange erreicht? Sind die Mieten in der Stadt zu hoch? Wird die Stadtbau ihrer Aufgabe gerecht, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen? Sind die gesetzlichen Regelungen im sozialen Wohnungsbau noch zeitgemäß oder muss umgedacht werden? Ist eine Mietpreisbindung der Königsweg? Wird in der Stadt zu verdichtet gebaut?

➜ Schreiben Sie uns Ihre Meinung an: regensburg@mittelbayerische.de

AM SAMSTAG IN DER MZ

FINANZEN

Die Immobilienblase – Gespenst oder Gefahr?

Die Preise für Immobilien steigen schneller als die Mieten, der Markt glüht in einigen Städten bereits. Auch Regensburg gilt einer Analyse zufolge mittlerweile als heißes Pflaster für Investoren. Die MZ hakt im nächsten Teil des Themenschwerpunkts „Immobilien“ vor Ort nach. Außerdem: Das Regensburger Start-up-Unternehmen „doPanic“ hat eine App entwickelt, die Gebäude sichtbar macht, bevor sie gebaut sind. Ein Besuch im Büro der Firma.

Familien gehören zu den Verlierern des Booms

STADTGESPRÄCH Die Wohnungspreise befinden sich im Höhenflug. Wer sind die Gewinner? Ein Bauträger, ein Geldexperte und eine Stadtplanerin diskutierten.

VON MARIANNE SPERB, MZ

REGENSBURG. Regensburg baut. In allen Stadtvierteln ragen Kräne in den Himmel, Hunderte neuer Wohnungen entstehen. Die Preise für Immobilien befinden sich im Höhenflug. Wer die Gewinner und Verlierer des Booms sind, leuchtete am Dienstagabend ein „Stadtgespräch“ in Kreutzers Restaurant aus, veranstaltet von der Mittelbayerischen Zeitung und dem Fernsehsender TVA, moderiert von Josef Pöllmann (MZ) und Martin Gottschalk (TVA). Rund 120 Menschen nutzten die Chance zu Information aus erster Hand.

Regensburgs Baureferentin Christine Schimpfermann, Geldexperte Franz-Xaver Lindl (Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg) und Bauträger Thomas Dietlmeier (Vorstandsvorsitzender der Immobilien Zentrum Regensburg) kamen sich in 75 Minuten konzentrierter Debatte in ihren Einschätzungen relativ nahe, Fazit: Regensburg wächst, der Bedarf an Wohnraum und damit der Bauboom werden noch jahrelang anhalten. Bauträger können sich über intensive Nachfrage freuen und Immobilienkäufer über Zinsen im Dauertief. Für Familien und Geringverdiener dagegen bleibt die Lage schwierig. Sie werden es auch Morgen schwer haben, erschwinglichen Wohnraum zu finden.

Die Marktlage treibt Menschen auf Wohnungssuche den Schweiß auf die Stirn und zaubert Immobilienbesitzern ein Leuchten in die Augen, so Gottschalk. Julia Kuhles (TVA) spannte in einem eingespielten Filmbeitrag den Preishorizont auf. Beispiel Dörnbergviertel: Münchner Investoren bauen ab 2014 auf 23 Hektar 100 000 Quadratmeter Geschossfläche. Ein Haus wird zwischen 450 000 Euro und drei Millionen kosten, die Wohnungen werden mit 1700 bis 4500 Euro pro Quadratmeter ebenfalls eher kein Schnäppchen sein. Beispiel zwei: In der Altstadt kostet der Quadratmeter heute bis zu 5000 Euro, 2000 Euro sind die Untergrenze.

Regensburg-Monopoly: Wo liegt die Badstraße, wo die Schlossallee?

Josef Pöllmann lud die Experten am Podium zum Regensburg-Monopoly ein. Wo die Badstraße und wo die Schlossallee zu finden sind, lässt sich nicht pauschal sagen, meinte Schimpfermann. Klar sei aber auch: In der Altstadt, wo der Raum begrenzt ist, klettern die Preise. „Wo die beste Lage ist, hängt vom Nutzer ab“, sagte Dietlmeier. „Wer bei BMW arbeitet, für den ist Burgweinting die Superlage. Für den Studenten ist es die Altstadt oder die Uni.“ Jeder Stadtteil biete teurere, aber auch sehr vernünftige Preislagen. Lindl verortete die Sahnestücke für Immobilien dort, wo sich verschiedene Lebensbereiche – Job, Schule, Kultur, Kindergarten – gut verknüpfen lassen.

Drängen die Kapitalanleger die Regensburger aus der Altstadt?

Immer öfter kaufen sich Kapitalanleger in Regensburg ein, hinzu kommt der Trend Re-Urbanisierung; beide Entwicklungen könnten dazu führen, dass in der Altstadt langfristig kein Regensburger mehr wohnt – ähnlich wie im Münchner Glockenbachviertel, in dem heute kaum noch ein echter Münchner zu finden ist. Schimpfermann sieht die Gefahr, sagte aber auch, es gebe nach wie vor eine Reihe Altstadt-Adressen zu moderaten Preisen. Generell fordere die Altstadt, die nur wenige familientaugliche Wohnungen besitzt, immer den Balanceakt zwischen Wohnen und Arbeiten, Gastronomie und Freizeit. „Nicht jeder, der berufstätig ist, will jede Nacht mitfeiern.“

Die Investition in Regensburger Immobilien gilt als gute Anlage, kritische Experten warnen inzwischen aber auch: Wer nicht ein paar 100 000 Euro als Grundstock flüssig hat, sollte lieber die Finger lassen, denn der Zins könnte auch wieder steigen, die Mietrendite noch mehr sinken. Die Angst vor der Immobilienblase wächst. Dietlmeier erdete die Frage. Die Debatte unterschlage die günstigen Angebote, die es durchaus gebe. In Burgweinting, wo das Immobilien Zentrum Regensburg 2010/2011 baute, kostete der Quadratmeter 1850 Euro. „Die Spitzenpreise verzerren das Bild.“ Zwotens steckt hinter den Steigerungen nicht einfach Spekulation; sie haben handfeste Ursachen: Bauen wird immer teurer. Die öffentliche Hand macht immer mehr kostspielige Vorgaben. Und hohe Energiestandards kosten Geld. „Man muss Preis und Leistung vergleichen.“ Allerdings hoffe auch er als Investor, dass sich die Preisentwicklung dämpft und Grundstückspreise wieder „vernünftiges Niveau“ erreichen; „da gab's eine Überhitzung“. Die künftige Entwicklung lasse sich nicht vorhersehen. Aber es gebe Erfahrungswerte aus der Vergangenheit: „Vor zehn Jahren hab' ich gesagt: Mehr als 5000 Euro in der Altstadt – das kann ich mir nie vorstellen. Da habe ich furchtbar unrecht bekommen.“

Die Immobilienblase: Ist sie in Regensburg zu erwarten?

„Blase ist ein großes Wort“, sagte Lindl. Der Begriff sei verknüpft mit dem Kollaps in USA oder Spanien. Dort erhielten Käufer ohne Weiteres Kredite, nach dem Motto: Kauf' jetzt, wohne drin und wenn du rausgehst, ist der Erlös so hoch, dass auch dein Auto bezahlt ist. „Dann kam es zum Schock. Wir in Deutschland gehen das Thema aber ganz anders an.“ Der historisch niedrige Zins – 1750 war das Niveau zuletzt so niedrig – spräche zwar für eine Blase, ebenso wie Megapreise von 12 000 Euro für den Quadratmeter im Münchner Gärtnerplatz-Viertel. Aber der hohe Zuzug, die Studentennachfrage und die blendende Job-Situation in Regensburg schaffen einen realen Bedarf. Die Stadt gebe mit 500 Wohnungen pro Jahr eine vernünftige Zahl für Neubauaktivitäten vor. „Da müssten schon 1500 Wohnungen im Jahr entstehen, bevor sich eine Blase entwickeln könnte.“

Der Wohnungsbau: Schafft Regensburg das große Pensum?

Dietlmeier sieht die Lage ähnlich. Sein Zusatzargument: Die Baukosten – Grundstück, Energie, Dienstleistung – würden auch 2013 nicht sinken. die Profite blieben also nicht bei Bauträgern hängen. Nach niederschmetternden Jahren, als der Wertzuwachs nicht mal die Inflation auffangen konnte und Bauträger reihenweise Pleite machten, erlebe man jetzt einen gesunden Boom. Dietlmeier verwies auf die Kräfte des Markts: „Wenn ein Bauträger zu teuer ist, wird er seine Immobilien nicht verkaufen können.“ Und: „Der Käufer ist nicht dumm.“ Die Interessenten sind zunehmend informiert und fragen differenziert nach. Die allermeisten bringen außerdem eine grundsolide Finanzierung mit.

Regensburg wird bis zum Jahr 2025, falls die Wirtschaftslage konstant gut bleibt, 9000 bis 10 000 Menschen aufnehmen, so Schimpfermann. Aus eigener Kraft würde die Stadt nicht wachsen; Sterbe- und Geburtsrate sind in etwa ausgeglichen, was im Vergleich zu anderen Städten bereits einen guten Wert bedeute. Bis 2025 braucht die Stadt 7000 bis 7500 neue Wohneinheiten, die außerdem immer größer werden müssen. Der Bedarf liegt bereits heute bei 43 Quadratmeter pro Mensch. Das Soll von 500 Wohnungen pro Jahr hat Regensburg in den vergangenen Jahren gut geschafft oder übertroffen. „Dieser Trend ist ungebrochen“, so Schimpfermann. 2012 wurden, von Januar bis September bereits 800 Wohnungen bezugsfertig. Lernen, Einkaufen, Sporteln, Busfahren – Wohnen ist mehr als eine Wohnung; die Infrastruktur muss mitwachsen. „Das ist ein sehr sehr großes Programm, das Regensburg stemmt.“

Günstiger Mietraum: Wo ist er erwünscht, wo fehlt der Mix?

Günstiger Wohnraum bleibt das Problem. „Was wir brauchen, sind Investoren, die günstige Mietwohnungen schaffen“, appellierte die Referentin. Im Quartier Candis steuere die Stadt gegen, mit der Auflage, 15 Prozent als günstigen Wohnraum zu bauen. Stadträtin Bernadette Dechant (CSU), die im Publikum saß, verwies in die Gegenrichtung: Das Hohe Kreuz, gut mit Sozialwohnungen ausgestattet, biete Wohnraum schon ab sechs oder sieben Euro pro Quadratmeter. „Was dort dringend nötig ist, sind hochpreisige Wohnungen, damit ein Mix entsteht statt eines sozialen Ghettos.“

Die Stadt gibt Grundstücke an Bauträger günstig ab – gegen die Garantie günstiger Miete – ein Konzept, das bei Candis, im Dörnbergviertel und künftig auch in der Nibelungenkaserne greift. Die Stadt versucht außerdem, die Preise zu dämpfen, Schimpfermann: „Wir weisen genug Bauland aus und geben, wie an der Nibelungenkaserne, auch eigene Grundstücke ab, damit es erst gar nicht zur Verknappung von Boden kommt.“

Was bedeutet der Boom für das Einzelschicksal?

Die Instrumente für Billig-Wohnraum greifen nach Ansicht Lindls zu wenig. Frühere Förderungen verhalfen deutlich mehr Familien zum Eigenheim. In Deutschland lebt nur jeder Zweite in den eigenen vier Wänden; in anderen EU-Ländern liegt die Quote bei 70 oder 80 Prozent. „Wir brauchen den Dreisprung“, so Lindl. „Bund, Land und Städte müssen sich zuarbeiten.“

Was die Theorie realpraktisch bedeutet, machte Christl Mirtaes klar. Die Regensburgerin aus dem Publikum schilderte die hässliche Seite des prosperierenden Regensburg: „Die Wohnung, in der wir leben, wurde verkauft. Wir müssen raus. Wir haben eine kleine Rente und finden keine passende Wohnung und den Wohnschein bekommen wir nicht. Wir wissen nicht mehr, wohin.“

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

Internet-Umfrage

Die Immobilienpreise befinden sich auch in Regensburg derzeit in einem wahren Höhenflug. Wird diese rasante Entwicklung auch künftig anhalten oder ist das Ende der Fahnenstange bald erreicht?

74% Ja. Aufgrund der großen Nachfrage wird sich daran so schnell nichts ändern. Die Preise bleiben weiter oben.

26% Nein. Der Markt ist am Limit. Die Preise für Immobilien werden fallen und auch die Mieten werden in der Folge wieder sinken.

Stand: Donnerstag, 18 Uhr

„Da müssten schon 1500 Wohnungen im Jahr entstehen, bevor sich eine Blase entwickeln könnte.“
FRANZ-XAVER LINDL

„Wenn ein Bauträger zu teuer ist, wird er seine Immobilien nicht verkaufen können. Das regelt der Markt.“
THOMAS DIETLMEIER

„Die Stadt weist genug Bauland aus, damit es erst gar nicht zur Verknappung von Boden kommt.“
CHRISTINE SCHIMPFERMANN

„Was am Hohen Kreuz dringend nötig ist, sind hochpreisige Wohnungen, damit kein soziales Ghetto entsteht.“
BERNADETTE DECHANT

„Die Wohnung, in der wir leben, wurde verkauft. Wir müssen raus. Wir wissen nicht mehr, wohin.“
CHRISTL MIRTAES

„Ich kann den Wortbeiträgen hier nur zustimmen. Eine Wohnung zu finden, ist in Regensburg schwierig geworden.“
DOMINIK STRALLER

„Was eine gute Lage ist? Altstadt und Stadtamhof sind natürlich gefragt. Ich glaube, dass auch der Stadtosten kommt.“
BASTIAN MOSER

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

facebook-Thema

Mieterstadt oder „Flucht ins Betongold“ – welche Trends seht ihr für Regensburg voraus?

Reaktionen unserer User:

Ich denke, dass die meisten Rentner in Zukunft froh sind, wenn die Kinder aus dem Haus sind und sie genug Geld für Essen und Heizöl haben. Dass die älteren Herrschaften dann in Wohnungen für 11 Euro pro Quadratmeter ziehen, denk ich mal eher nicht.
Torsten

Solange noch zwei Personen im selbstgeschaffenen Haus wohnen, werden sie auch dort bleiben. Und nicht nur, weil die Mieten in Regensburg so hoch sind, sondern weil man am Eigentum festhält. Man kann viele Thesen aufstellen, aber mit der Wirklichkeit haben sie meist nichts zu tun. Die Flucht ins Betongold findet doch nur statt, weil das Vertrauen in den Euro fehlt. Die Menschen haben jahrelang gerackert und gespart, damit es ihren Kindern besser geht – wer will das denn schon verlieren?
Werner

➜ Diskutieren Sie mit der Online-Redaktion der Mittelbayerischen Zeitung über dieses und weitere Themen unter: **facebook.com/mittelbayerische**