

In Regensburg steht der Markt unter Feuer

BAUBOOM Eine Immobilienblase erkennt man zwar erst, wenn sie platzt, sagen Experten. Doch es gibt bereits Anzeichen dafür. Die Branche reagiert indes gelassen.

VON CHRISTINE HOCHREITER, MZ

REGENSBURG. Bereits vor zwei Jahren hatte der Regensburger Immobilienexperte Prof. Steffen Sebastian zur Vorsicht gemahnt. Dabei hatte er den durch Niedrigzinsen angeheizten Bauboom im Blick. Er sagte der MZ: „Dass Immobilienanlagen ein grundsätzlich riskantes Unterfangen sind, wird gerne verdrängt.“ In bestimmten Regionen hatten die Kaufpreiserhöhungen schon damals keinen realen Bezug mehr zu den erzielbaren Mieterträgen. Von einer Immobilienblase wollte der Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung im Mai 2014 nicht sprechen. Fakt sei aber, dass es sich von durch die expansive Geldpolitik der Notenbank künstlich niedrigen Anlage- und Fremdfinanzierungszinsen um das klassische Szenario für das Entstehen einer solchen Blase handle.

In der Zwischenzeit sind die Zinsen nochmals deutlich gesunken. Am 5. Juni hat die Europäische Zentralbank den Leitzins auf den historischen Tiefstand von 0,15 Prozent gesenkt. In einem Interview warnte Bundesbankchef Jens Weidmann soeben vor einer Immobilienblase in Deutschland. Und gerade auch für die Stadt Regensburg mahnen Branchenexperten zur Vorsicht. Jan Hebecker, Leiter Research & Analysis beim Online-Portal Immobilienscout24 sagte zur MZ: „In Regensburg haben sich die Kaufpreise für Wohneigentum seit dem Jahr 2007 im bundesdeutschen Vergleich am stärksten von den Mieten entfernt. Während die Mieten um knapp 22 Prozent stiegen, legten die Kaufpreise für Wohneigentum um fast 62 Prozent zu.“

Der höchste Blasenindex

Die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg sowie die Zinsentwicklung für Baukredite hätten zu einer deutlichen Befeuerung des Immobilienmarktes in der Region geführt. Nach Ansicht Hebeckers stellt sich die Frage, ob sich das mittlerweile hohe Kaufpreinsniveau in Regensburg bei einer konjunkturellen Delle oder einem Anstieg der Zinsen als nachhaltig erweist. Der sogenannte Blasenindex – konkret: der Unterschied zwischen der Steigerung der Kaufpreise und der Mieten seit 2007 – deutet auf eine mögliche Überhitzung des Immobilienmarktes in der Region hin. Je stärker sich der Kaufpreis von der Miete entferne, umso niedriger sei die Rendite, die sich mit dem Objekt erzielen lasse.

Die jüngste Auswertung von Immobilienscout24 zeige, dass es in Deutschland keine flächendeckende Immobilienblase gebe, dafür aber etliche kleinere und mittlere regionale Blasen – nicht nur in Großstädten wie München, sondern eben auch in boomenden Mittelstädten wie in Regensburg oder Ingolstadt. Danach befinden sich neun Städte bereits im „kritischen Bereich“. Im Nachrichtenmagazin Focus heißt es: „Überraschend ist jedoch, dass die beschauliche Universitätsstadt Regensburg die Liste anführt – vor den Hochpreis-Metropolen München und Hamburg.“ Viele Kapitalan-

ger hätten die Stadt für sich entdeckt und die Preise durch ihre Käufe in die Höhe getrieben.

Prof. Sebastian sieht in der Tat die Gefahr, dass nach der jüngsten Leitzinssenkung in Deutschland noch mehr Privatleute den Kauf einer Immobilie in Erwägung ziehen – anstatt ihr Geld anderweitig anzulegen. Dies gelte auch für professionelle Anleger. Dadurch könne sich eine potenzielle Blase noch weiter aufbauen. Der Immobilienexperte hat im Übrigen beobachtet, dass inzwischen bereits Preise gezahlt werden, die vor zwei Jahren noch undenkbar waren. Für Privatleute bestehe die größte Gefahr, dass sie sich übernehmen. „Ich beobachte, dass immer mehr Menschen mit immer weniger Eigenkapital immer mehr Immobilien kaufen wollen“, sagt Sebastian. Da das Zinsniveau wohl auch in den nächsten Jahren niedrig bleiben werde, sei kein Ende dieser Entwicklung abzusehen.

Der Zinssatz als Wegweiser

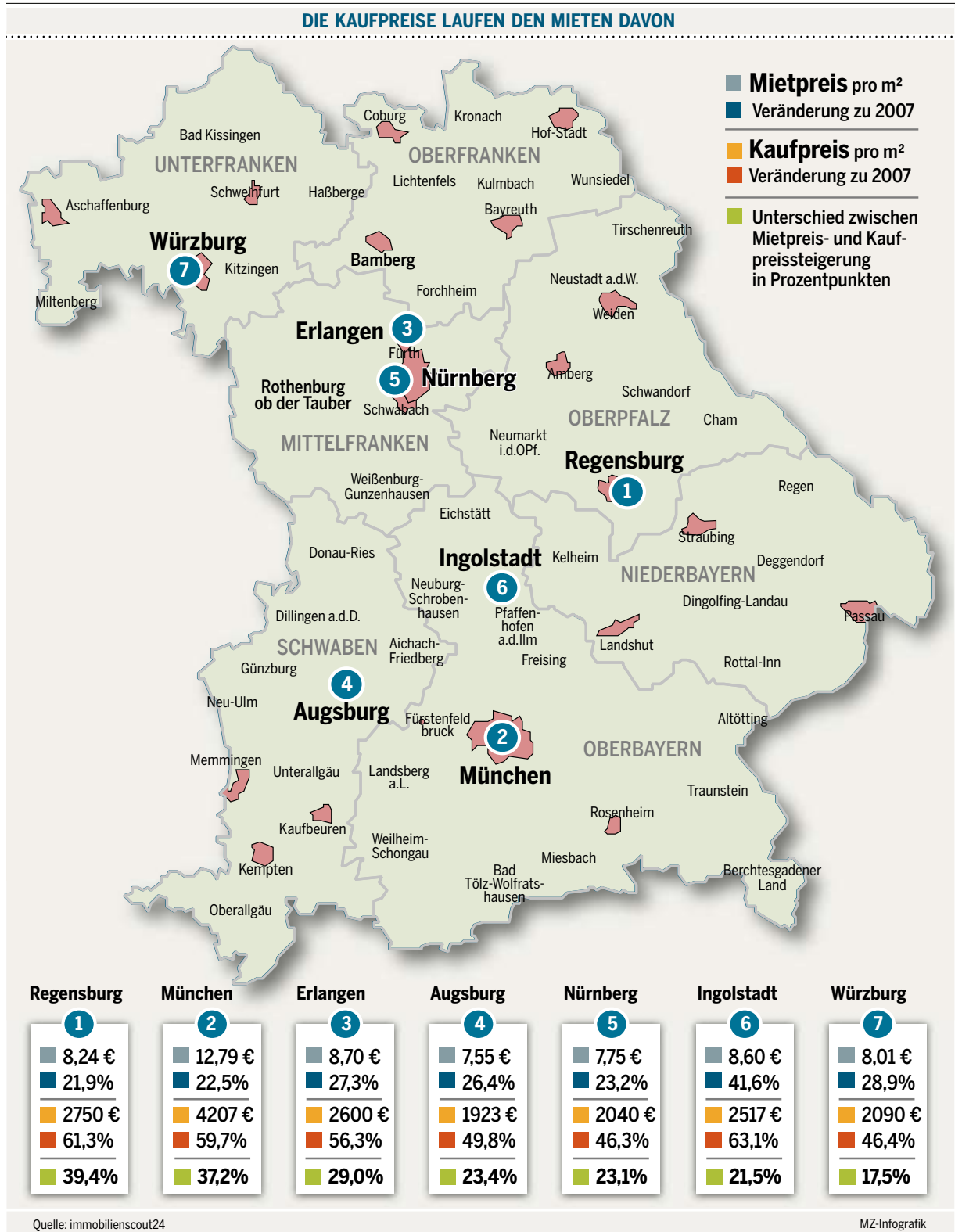
Wikipedia erklärt eine Immobilienblase als eine Form einer Spekulationsblase. Hierbei komme es auf einem regional und nutzungsspezifisch abgegrenzten Teilsegment des Immobilienmarktes zu einer deutlichen Überbewertung von Immobilien. Früher oder später erreiche der Markt einen Höchststand; dann fallen die Preise. Und meist fallen sie in relativ kurzer Zeit stark, heißt es weiter.

Eine solche Blase erkenne man allerdings definitiv erst, wenn sie geplatzt ist, betont Sebastian. Daher tue sich die Wissenschaft auch so schwer mit der Antwort auf die Frage, ob eine solche schon vorhanden ist oder nicht. In Gesamtdeutschland sei das mit Sicherheit nicht der Fall – wenn, dann auf regionalen Märkten: „Wir können nur sagen, da baut sich etwas auf.“ Das Kapital suche sich seinen Weg mit dem Zinssatz als Wegweiser. Doch man dürfe nicht vergessen, dass der Zinssatz durch die Politik der Europäischen Zentralbank verfälscht ist, so der Experte. Daher suche sich das Kapital auch den falschen Weg.

Langsam regten sich aber immer mehr Proteste gegen die Niedrigzinspolitik der EZB. Der Regensburger Wirtschaftswissenschaftler ist der Ansicht, dass Deutschland durchaus ein Zinsniveau um die fünf Prozent verkraften könnte, die anderen Länder im Euro-Raum aber nicht. Die Folge: Für den deutschen Markt fehle ein vernünftiger und der Realität entsprechender Kompass. Die Zentralbank kaufe lediglich Zeit. Gigantische Reformanstrengungen in den Krisenländern seien bislang nicht zu erkennen. Daher werde die Unsicherheit an den Märkten weitergehen. Und die Anleger würden ihr Geld weiter in Immobilien investieren. In der Folge werden die Preise laut Sebastian „noch eine Weile nach oben gehen“. Daher werde das Erwachen umso heftiger ausfallen.

Die Situation nivelliert sich

Wolfgang Herzog, Vorstand der Immobilien Zentrum Holding AG in Regensburg, sieht die Situation gelassen. Es sei zwar nicht von der Hand zu weisen, dass die Kaufpreise stärker als die Mieten gestiegen sind – unter anderem auch weil nationale wie internationale Kapitalanleger Regensburg entdeckt hätten. Es sei aber „ganz normal“, dass Mieten etwas „hinterherhinken“. Im Laufe der Zeit nivelliere sich die Situati-



KOMMENTAR

Unter der Lupe



VON CHRISTINE HOCHREITER, MZ

das gedacht! Daher will das Gremium nun die Städte mit stark steigenden Immobilienpreisen genauer checken. Nach der jüngsten Auswertung des Online-Portals Immobilienscout24 soll Regensburg mit dabei sein. Doch egal wie man die Entwicklung nennt, Fakt ist: Am Immobilienmarkt in der

Oberpfalz-Metropole gibt es eine Kluft zwischen Kauf- und Mietpreisen. Für (potenzielle) Investoren hat das Konsequenzen. Sie sollten sich ein Objekt genau anschauen und auf seine Werthaltigkeit abklopfen. Wenn sie es nicht selbst nutzen, müssen sie sich überlegen, ob es wohl in Zukunft noch genügend Interessenten gibt – auch mit Blick auf den demografischen Wandel.

Und noch eine Frage sollten sie sich stellen: Muss es wirklich die Stadt sein? Schon ein paar Kilometer außerhalb ist es oft grüner, meistens ruhiger und fast immer billiger. Und wenn die Verkehrsanbindung an die City stimmt ...

on wieder. Entscheidend sei, dass die Finanzierung der Immobilien überwiegend mit Eigenkapital erfolge beziehungsweise dass hohe Eigenkapitalquoten bei den Bankfinanzierungen gefordert werden. Zudem würden angesichts der niedrigen Zinsen üblicherweise höhere Tilgungsraten gefordert, um für den Fall steigender Zinsen gerüstet zu sein – was allerdings wohl nicht so schnell der Fall sein werde.

Mit entscheidend sei auch, dass die Nachfrage weiter steigt oder mindestens konstant hoch ist. Herzog ist überzeugt: „Wir und die ganze Branche bauen nicht am Bedarf vorbei.“ Das minimiere auch die Gefahr, dass Käufer ihre Investition nicht wieder erzielen, wenn sie weiterverkaufen. Dass die Mieten nicht linear mit den Kaufpreisen steigen, habe auch den Grund, dass binnen relativ kurzer Zeit viele Wohnungen auf den Markt kommen. Das drücke die Preise etwas. Mittelfristig gleiche sich das wieder aus.

Helmut Wittl, Immobilienexperte der Sparkasse Regensburg, sagt: „Fakt

ist doch: Der Wirtschaftsstandort Regensburg prosperiert weiter. Alle Ampeln stehen auf Grün. Eine potente Wirtschaft, ein solider Arbeitsmarkt und der hohe Freizeitwert sorgen in Regensburg dafür, dass immer mehr Menschen gerne in unserer Stadt und in der Region leben möchten. Der Zuzug ist enorm, was wiederum die Nachfrage nach Wohnraum ankurbelt und die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt mitbestimmt. Wenn der Trend so weitergeht, werden Nachfrage und Preise für Wohnraum in Regensburg stabil bleiben.“

Es gibt viele Eigennutzer

Freilich hätten auch die historisch niedrigen Zinsen einen großen Einfluss auf den Immobilienmarkt. In Regensburg gebe es den besonderen Fall, dass nicht nur Kapitalanleger das Bild dominieren, sondern auch Eigennutzer, die großen Wert auf Wohnqualität legen und daher nach dem Motto „Qualität hat ihren Preis“ bereit seien, mehr Geld für ihren Traum vom Ei-

genheim in die Hand zu nehmen. Manfred Markl, Filialdirektor der Deutschen Bank in Regensburg, empfiehlt Immobilienanlegern in Regensburg, auch über 18-B-Lagen nachzudenken, die unter Umständen mehr Entwicklungspotenzial besäßen und höhere Auszahlungsrenditen ermöglichen. Selbst weniger nachgefragte Lagen können seiner Ansicht nach interessante Chancen bieten, da hier die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Nettozuwanderung stark gestiegen ist.

Allen Anlegern, die nicht mit Immobilien spekulieren wollen (Hinein in den Markt und am besten rechtzeitig wieder hinaus), gibt Prof. Steffen Sebastian den „alten, aber immer noch guten Rat“, ihr Vermögen breit zu diversifizieren. Nur wer sein Risiko streue, erziele am Ende unter dem Strich auch eine vernünftige Rendite. Der Wirtschaftswissenschaftler: „Mit Immobilien kann man zwar reich werden, aber auch arm.“

Prof. Steffen Sebastian mahnt potenzielle Immobilienkäufer zur Vorsicht. Foto: Archiv

