



Überall in Regensburg entstehen neue Mietwohnungen wie hier in der Bocksbergerstraße in Kumpfmühl.

Foto: Daniel Steffen

# Immobilienkauf bleibt ein Risiko

**GELD** Wer sein Ersparnis in einer Wohnung oder einem Haus anlegt, ist nicht auf der sicheren Seite. Professor Sebastian warnt vor einer Regensburger Besonderheit.

VON GERTRUD BAUMGARTL, MZ

**REGENSBURG.** In Sachen Immobilienfinanzierung ist Professor Steffen Sebastian Experte: Er hat im Institut für Immobilienwirtschaft an der Uni Regensburg den Lehrstuhl für Finanzierung inne. Und er warnt Geldanleger vor einer rosa Brille beim Immobilienkauf: „Grundsätzlich ist jede Anlage riskant, auch Immobilien. Wer einsteigt, muss wissen, dass die aktuelle Preisentwicklung keine Garantie für die Zukunft ist.“

## „Prognosen nicht eingetroffen“

Obendrein komme in Regensburg noch eine Besonderheit dazu, wie er beim Auswerten des „Immobilien-scout“ herausfand: „In keiner anderen Stadt in Deutschland ist die Spanne zwischen dem Kaufpreis und dem Mietertrag so groß wie hier.“ Sprich: Wer in der Domstadt ein Haus oder eine Wohnung kauft, um sie zu vermieten, gehört zu den bundesrepublikanischen Schlusslich-

Anton Sedlmeier sieht den Markt entspannt.



tern, bis sich die Anschaffung auch tatsächlich lohnt. Eine Studie des deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung von 1913 gibt ihm Recht. Sie warnte ebenfalls deswegen davor, in Regensburg eine bereits bezogene Wohnung zu kaufen. Die Mieten würden bei einer durchschnittlichen einprozentigen Steigerung pro Jahr mit den Kaufpreisen nicht mithalten können.

Auch Anton Sedlmeier hat ein wachsames Auge auf den Immobilienmarkt. Er ist Chef im Amt für Stadtentwicklung und kennt die Studie des renommierten Instituts. Für ihn ist die Warnung vom Vorjahr vom Tisch. „Das waren Prognosen, die heuer so nicht eingetroffen sind. Mindestens 1200 Wohnungen werden heuer bis Jahresende in Regensburg noch fertig, unter anderem auf dem Candis-Areal und im Marina-Quartier. Möglicherweise toppen wir sogar unser bisher bestes Ergebnis aus dem Jahr 2011. Damals konnten 1300 Wohnungen neu bezogen werden.“ Dieses zusätzliche Angebot würde auf jeden Fall dazu beitragen, dass sich die Lage auf dem Immobilienmarkt entspannt. Erst recht, wenn bis etwa 2020 die Wohngebiete auf dem Areal der Nibelungenkaserne und in Burgweinting-West bezugsfertig sind. Hier habe die Stadt darauf geachtet, den Wohnraum günst-

tig und damit familienfreundlich anzubieten, betont Sedlmeier. Die Warnung, dass Vermieter nur sehr langsam auf ihre Kosten kämen, ist für Sedlmeier nur schwer nachvollziehbar: „Gefühlt sind die Mieten in Regensburg wirklich stark gestiegen.“

Makler Gerhard Wingerter, mit 45 Berufsjahren einer der Altgedienten in der Branche, bestätigt die Schere zwischen Kaufpreis und Mieterlös, allerdings nur bei den Neubauwohnungen. Geldanleger müssten mit „etlichen Jahren“ rechnen, bis sich der Kaufpreis durch Vermietung realisieren lässt. Skeptisch ist er zum Beispiel bei den neuen Wohngebieten im Stadtosten. „Dort ist die Lage einfach nicht so gut, und es kann lange dauern, bis so ein Quartier ein neues Renommee bekommt.“ Hier, so glaubt Wingerter, könne es längere Zeit dauern, bis sich der Kaufpreis durch Vermietung realisiert hat.

Aber er hat auch ein Beispiel aus der Vergangenheit parat, nämlich die Bebauung am Rennplatz vor fast 20 Jahren. Damals sei geradezu ein Boom ausgebrochen und die Quadratmeterpreise von 4000 Mark auf 6000 Mark geklettert. „Hier dauerte es 20 Jahre, bis die Eigentümer den Kaufpreis hereinbekamen.“ Auf lange Sicht hätte sich die für damalige Zeiten hohe Investition dann doch gelohnt. Dass sich der Wohnungsmarkt in Regensburg überhitzt, sieht er nicht. Gerade durch gebrauchte Immobilien käme Bewegung hinein: „Die Stadt hat ein erhebliches Erb-Potenzial. Hier stehen

viele Vererbungen an und dadurch kommen viele Immobilien auf den Markt. Auch das wird die Situation entspannen.“ Sein Rat an alle, die eine Immobilie kaufen wollen, ist einfach: Gebraucht kaufen: „Ein Zweiterwerb ist eine solide Sache. Da sieht man, was man hat und außerdem sind Altbauten oft besser als ihr Ruf. Vergessen Sie nicht: Auch Neubauten sind nach zwei Jahren alt.“

## Sichere Altstadtlage

Bei den Preisen müsste man bei Regensburger Gebrauchtimmobilen aber stark differenzieren: Je nach Lage und Zustand kosten die Wohnungen zwischen 2200 und 3300 Euro pro Quadratmeter, in der Altstadt bei guter Lage auch einmal 3500 pro Quadratmeter. Trotz der höheren Preise sei die Altstadt aber ein relativ sicheres Pflaster für den Anleger: Das Angebot an Immobilien sei begrenzt und die Nachfrage groß. Mangelware sind nach seinen Erfahrungen auch Wohnungen mit mehr als drei Zimmern: „Reihenhäuser im Stadtwesten sind praktisch kaum zu haben, auch keine Vier-Zimmer-Wohnungen. Das liegt einfach daran, dass Bauträger sie im Unterschied zu früher kaum noch einplanen. Daher werden sie auch in Zukunft Mangelware bleiben.“

Der Mietspiegel der Stadt bietet im Übrigen auch Kapitalanlegern eine Hilfestellung. Dank seines feinen Rasters lässt sich die Durchschnittsmiete für jede Wohnlage in Regensburg sehr präzise errechnen.