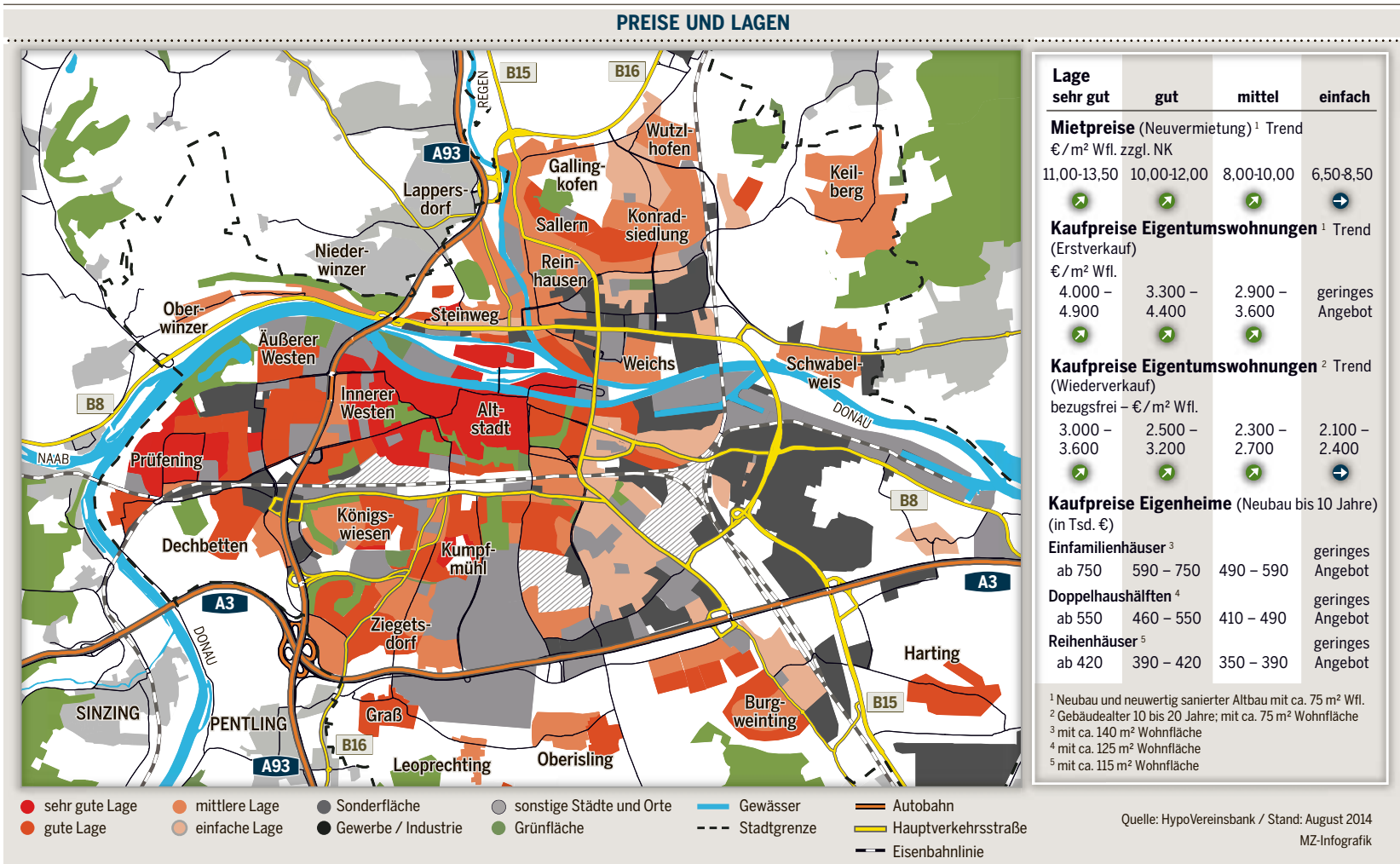


WOHNUNGSKAUF

Die Meinungen der Experten gehen auseinander



NEUBAUPROJEKTE



Marina-Quartier Foto: Wiedemann

Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs entstehen derzeit 450 Stadthäuser mit einer Geschossfläche von 72 000 Quadratmetern. Bei 70 Prozent der Fläche handelt es sich um Wohnungen. Bauherr ist das Immobilienzentrum Regensburg. Aus der Zollingerhalle des Schlachthofgebäudes wird ein Veranstaltungszentrum.



Am Ostermeier-Areal Archivfoto: xtl

Auf dem einstigen Ostermeier-Gelände am Donaumarkt baut Immobilienentwickler Peter Trepnau zehn vierstöckige Giebelhäuser, die sich um einen Innenhof gruppieren. Spätestens im Februar 2014. In zwei Jahren soll das Karree fertig sein. 4500 Euro kostet der Wohnungs-Quadratmeter.



Candis-Viertel Archivfoto: Lex

Am schnellsten und stärksten wird sich in den kommenden Jahren der Stadtosten verwandeln. Auf dem Gelände der früheren Zuckerfabrik errichten verschiedene private Investoren Wohnungen für 800 Menschen. Der erste Bauabschnitt, südlicher Rübentof, soll Ende 2014 fertig werden.



Ein Stadtbauprojekt Archivfoto: Lex

Im Kasernenviertel baut die Stadt Bau GmbH 92 Mietwohnungen. Außerdem errichtet die Stadtochter bis zum Jahr 2020 371 weitere Wohnungen südlich, östlich und nördlich der Innenstadt.



Dörnberg-Forum Animation: Brückner

2015 werden in Brandlberg 250 Häuser gebaut. 800 Wohnungen entstehen ab Mitte 2015 auf dem Areal der Nibelungenkaserne. Burgweinting Nordwest III wächst ab Sommer 2015 (350 Reihen-, Einfamilienhäuser), das Dörnberg-Viertel für 4000 Menschen im selben Jahr. Auf dem Gelände der Leopold-Kaserne sind 1000 Wohnungen geplant.

Banker: Immobilienmarkt bleibt robust

WOHNEN Wirtschaftsprofessor Dr. Steffen Sebastian von der Uni Regensburg sieht durchaus Risiken. Die Hypovereinsbank erwartet dagegen keinen Preissturz.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Steigen die Kaufpreise viel schneller als die Mieten, schwindet die Rendite und es kann zu Wertverlusten bei Immobilien kommen. In Regensburg klaffen in den letzten Jahren Miet- und Kaufpreisentwicklung stark auseinander. Der unabhängige Experte Dr. Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität, betrachtet diese Situation kritisch und hält einen Preisverfall für möglich (siehe Interview auf dieser Seite).

Studie erkennt keine spekulative Preistreibe

Auch die Hypovereinsbank stellt sich in ihrer Wohnimmobilien-Marktübersicht für Regensburg vom September 2014 die Frage nach einer Überhitzung. Schließlich hätten sich Mieten und Preise rasant entwickelt. Die Bank kommt aber zu dem Schluss, dass den hohen Werten sehr robuste Rahmenbedingungen und das gute Image Regensburgs gegenüberstehen. Weder seien bisher spekulative Preisüberhebungen erkennbar, noch habe sich der Verschuldungsgrad der Privathaushalte bedeutend erhöht.

Professor Dr. Steffen Sebastian kommentiert dieses Studienergebnis mit den Worten: „Da steckt viel ‚aber‘ drin.“ Auch er glaube nicht, dass sich die Deutschen bzw. Regensburger über Nacht von Angsthasen in Spekulanten verwandelt hätten. „Doch bei Investitionen in Immobilien scheint es für viele Menschen keine Risikowahrnehmung zu geben. Das ist für den Fachmann ein klassischer Indikator für eine Blase.“

Die Immobilienspezialisten der Hypovereinsbank meinen weiter: „Auch wenn sich das Marktgeschehen beruhigt, ist das Risiko eines deutlichen Preistrückerfalls innerhalb kurzer Zeit gering.“ Preiskorrekturen bei Projekten mit geringen Lage- oder Objektqualitäten seien jedoch zu erwarten. Die Renditen würden in den bevorzugten Lagen weiter zurückgehen, da sich

die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten stärker öffne.

Meinungen zum Wohnungsbau gehen auseinander

Die Hypovereinsbank erwartet wie die Experten der Stadt einen weiteren Zuwachs von rund 1200 Neubürgern im Jahr. Obwohl der Wohnungsmarkt boomt, könne er mit dem Wachstum und dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf (Verkleinerung der Haushalte) nicht mithalten. Wohnraum bleibt demnach knapp. Auch für 2014 stellt die Hypo steigende Mieten und Preise fest, allerdings habe sich der Trend abgeschwächt. Die Zuwächse zählten bundesweit nicht mehr zu den höchsten. Der Nachfrageüberhang resultiert laut der Bank aus einer eher gleichbleibenden Neubauleistung in den letzten Jahren (ohne Wohnheim-

bau). Vor allem seien zu wenige Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet worden. 80 Prozent der Regensburger leben jedoch nach einer neuen Studie der Volkswagen Immobilien GmbH ohnehin in einem Mehrfamilienhaus zur Miete. Nur ein Fünftel wohnt im eigenen Haus. Der Wohnungsmarkt ist also großstädtisch geprägt.

Erst im Jahr 2025 wird der Bedarf gedeckt sein

In den letzten Jahren wurden laut dieser Untersuchung durchaus viele Wohnungen gebaut: 3900 allein zwischen 2010 und 2013. Diese Entwicklung wird sich noch verstärken, denn die Zahl der Baugenehmigungen steigt. Vor 2013 waren es 1000 pro Jahr, 2013 dann sogar 1550, für 2014 werden noch mehr erwartet. Das betont Anton Sedlmeier, Leiter des Amtes für Stadt-

entwicklung. „Obwohl die Bevölkerung weiter wächst, gibt es ein akzeptables Angebot“, sagt er. Heuer seien bislang 630 Wohnungen errichtet worden – in der Paarstraße, im Candis-Viertel und am Rennplatz-Nord. Doch für die Nachfrage werde noch zu wenig gebaut. Die Stadt müsse große Anstrengungen unternehmen. Rein rechnerisch kann der Bedarf laut Hypo-Studie bis 2025 gedeckt werden.

Auswärtige Kapitalanleger zeigen zunehmend Interesse

Regensburgs gutes Image als Wohnstandort wird nachhaltig Bestand haben, sind die Banker überzeugt und berufen sich dabei auf den Zukunftsatlas Deutschland (7. Platz, 412 Städte). Das weitgehend hochwertige Neubauangebot wecke zunehmend das Interesse auswärtiger Kapitalanleger.

Regensburg zeigt Überhitzungstendenz

INTERVIEW



PROF. DR. STEFFEN SEBASTIAN
Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft

Haben Sie weitere Fragen? Schreiben Sie uns! regensburg@mittelbayerische.de

Professor Dr. Steffen Sebastian lehrt nicht nur an der Uni Regensburg, sondern berät auch das Internet-Portal Immobilienscout24 wissenschaftlich. Der 46-Jährige forscht zusammen mit 14 weiteren Professoren an der IREBS International Real Estate Business School, einem unabhängigen Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität. MZ-Redakteurin Marion Koller sprach mit dem Fachmann über den Regensburger Immobilienmarkt.

Der Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen in Regensburg ist laut Studie der Volkswagen Immobilien GmbH von 2009 bis 2013 um rund 35 Prozent gestiegen. Wie bewerten Sie das?

Regensburg ist in der Tat eine der Regionen, wo sich die Preisspirale am stärksten gedreht hat. Es ist noch vor München eines der Extrembeispiele für Deutschland. Das Verhältnis zwischen Miet- und Kaufpreisen hat sich nirgends so weit auseinanderbewegt wie hier. Vieles spricht dafür, dass das nicht stabil ist.

Was kann passieren?

Regensburg zeigt durchaus Überhitzungstendenzen, daher besteht auch die Gefahr eines Preistrückerfalls. Und diese wächst naturgemäß mit jedem

Jahr, in dem wir erneut hohe Preissteigerungen beobachten. Zum Risiko einer Immobilienblase: Wir werden in Deutschland und damit auch in Regensburg niemals spanische, irische oder US-Verhältnisse bekommen. Zum einen ist die Vergabe von Hypotheken in Deutschland stark reguliert, die Immobilienfinanzierung wird restriktiver gehandhabt. Zum anderen wird mit sehr viel Eigenkapital finanziert. Bei uns wird es sich allenfalls um ein Immobilienbläschen handeln. Der Luftballon wird also wohl nicht platzen, aber er kann sehr wohl die Luft ablassen. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird es aber noch eine Weile so weitergehen wie bisher, weil uns die Niedrigzinsen mindestens noch fünf Jahre begleiten werden.

Unter welchen Bedingungen würden Sie in Regensburg eine Immobilie erwerben?

Wenn Sie wissen, dass Sie die nächsten zehn Jahre in Regensburg bleiben werden und zumindest 30 Prozent Eigenkapital haben, können Sie es wagen. Wichtig bei der Finanzierung sind eine Zinsbindung von 15 Jahren und mindestens eine zweiprozentige Zinstilgung pro Jahr. Nach 15 Jahren haben Sie dann etwa die Hälfte zurückgezahlt. Selbst wenn dann die Zinsen wieder 6 oder sogar 8 Prozent betragen, steigt die Belastung nicht.

Die Altstadt und der Westen gelten als begehrteste, aber teure Viertel. Wo würden Sie kaufen?

Im Karmelitenpalais in der Altstadt zahlen Sie auch deswegen sehr hohe Preise, weil das Umfeld stabil bleiben wird. Das ist die Gegend mit dem niedrigsten Risiko – und einer traurigen Mietrendite von etwa zwei Prozent. Wer mehr erzielen will, muss ein höheres Risiko eingehen. In Königswiesen können Sie billig kaufen und eine Rendite von rund vier Prozent erzielen. Bei Neubaugebieten ist zu beachten: Je neuer die Gegend ist, desto größer das Risiko. Man weiß nicht, wie sich ein Viertel entwickelt.