

Preise für Immobilien legen zu

KOSTEN Begehrte Lagen bleiben auch 2016 teuer – für Käufer und für Mieter.

BERLIN. Immobilienkäufer und Mieter werden im kommenden Jahr erneut stärker zur Kasse gebeten. „Es spricht alles dafür, dass die Mieten 2016 steigen werden“, sagte der Direktor des Deutschen Mieterbunds, Lukas Siebenkotten, der Deutschen Presse-Agentur. Auch der seit dem Jahr 2010 andauernde Preisauftrieb bei Wohnimmobilien wird sich nach Überzeugung von Experten fortsetzen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wachse vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten, sagte Siebenkotten. Das Angebot dagegen nehme nicht in gleichem Maße zu. „Steigende Nachfrage und ein nicht ausreichend wachsendes Angebot führen in der Regel zu steigenden Mieten.“

Daran könne auch die im Juni eingeführte Mietpreisbremse nichts ändern. Sie soll sprunghafte Mieterhöhungen vor allem in Großstädten verhindern, hat aus Sicht des Mieterbunds bislang aber nicht zu sinkenden Mieten geführt. „Vermieter halten sich von alleine offensichtlich nicht an die Mietpreisbremse“, kritisierte Siebenkotten. Zu Jahresbeginn gilt die Regelung in rund 300 Städten in zehn Bundesländern.

Gute Nachrichten dagegen hat der Mieterbund in Sachen Nebenkosten: Bei der Abrechnung für das zu Ende gehende Jahr seien keine höheren Heizkosten zu erwarten. Zwar sei es vor allem zu Jahresbeginn etwas kälter gewesen. Zugleich hätten aber auch die Energiepreise 2015 nachgegeben, erklärte Siebenkotten.

Bei den Wohnimmobilien sagte Experte Jochen Möbert von der Deutschen Bank angesichts der hohen Nachfrage vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten weiter steigende Preise voraus. Der Auftrieb könne sich sogar massiv beschleunigen. Commerzbank-Chefvolkswirt Jörg Krämer warnte: „In ein paar Jahren drohen an den Finanz- und Immobilienmärkten wieder Blasen, deren Platzen große wirtschaftliche Schäden verursachen.“

Ein wichtiger Grund für die Entwicklung sei die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank: Einerseits kann Wohneigentum derzeit extrem günstig finanziert werden, andererseits werden Investoren mangels attraktiver Alternativen in diese Anlageform getrieben. Die Deutsche Bundesbank hatte kürzlich bestätigt, dass sich der Preisauftrieb auf dem Immobilienmarkt 2015 wieder verstärkt habe. Je länger die Niedrigzinsphase dauere, desto mehr Anreize gebe es, erhöhte Risiken einzugehen, warnte Vizepräsidentin Claudia Buch. Insgesamt mehrten sich Stimmen, die vor Übertreibungen warnen. Die Bundesbank stuft das Risiko einer Preiskorrektur bei gleichzeitig starken Ausfällen von Krediten gegenwärtig zwar als gering ein – trotz des „vergleichsweise kräftigen Preisanstiegs“. Bisher gebe es bei Wohnimmobilien keine Blasen – auch, weil die Preissteigerung nicht auf Pump finanziert werde. (dpa)



In Niedrigzinsphasen sind Wohnungen beliebte Investitionsobjekte. Foto: dpa



Auf dem Areal des Alten Schlachthofs in Regensburg sollen Lofts und Wohnungen entstehen.

Illustration: Immobilien Zentrum

Regensburg ist die Bau-Hochburg

BAU Das Immobilien Zentrum ist ein wichtiger Spieler in der Region. Doch die Oberpfälzer sind verstärkt auch rund um München und in Ingolstadt aktiv.

VON CHRISTINE HOCHREITER, MZ

REGENSBURG. Von den Skytowers im Candis-Viertel über das Stadtquartier „Grüne Mitte“ (der ehemaligen Ganghofer-Siedlung in Kumpfmühl) bis hin zum MarinaForum, dem neuen Tagungs- und Kongresszentrum – hinter vielen Bauprojekten in der Stadt Regensburg steht das Immobilien Zentrum. Längst ist das Unternehmen mit seinen über 60 Mitarbeitern aber auch in anderen prosperierenden Großstädten Bayerns aktiv.

Vor 25 Jahren hatte der heutige Vorstandsvorsitzende Thomas Dietlmeier gemeinsam mit Prof. Michael Bosch (er fungiert inzwischen als Aufsichtsratschef) das Immobilien Zentrum gegründet. Seither ging es immer weiter nach oben: Im Jahr 2003 erklomm das Unternehmen beim Umsatz die Milliardenchwelle. Vorstandsmittglied Ulrich Berger ist schon seit 15 Jahren mit federführender an Bord. Im Gespräch mit der MZ erläuterte er die Entwicklung des Immobilien Zentrums. Aus einem reinen Bauträger sei ein Kompetenzzentrum entlang der gesamten Wertschöpfungskette geworden.

Zweithöchstes Preisniveau Bayerns

Diese beginnt bei der Grundstücksakquisition und der Schaffung von Baurecht, reicht über die Projektentwicklung und -realisierung sowie den Vertrieb bis hin zum Management von Privat- und Gewerbeimmobilien. Beim Immobilien Zentrum legt man laut Berger großen Wert darauf, Expertise im Haus zu haben. Aus diesem Grund beschäftigt man auch viele eigene Architekten und Bauingenieure.

„Begonnen haben wir in Regensburg eigentlich als Makler für andere – später mit dem Schwerpunkt der Projektentwicklung im Fremdauftrag“, so Berger. Trotz wichtiger Projekte in München oder auch Ingolstadt stehe Regensburg immer noch im Fokus der

KOMMENTAR

Attraktivität kostet

Der Regensburger Markt boomt.

Immobilien für 1,28 Milliarden Euro haben allein 2013 und 2014 den Besitzer gewechselt. Der Preisanstieg setzte und setzt sich ungebremst fort. Eine Trendumkehr ist nach wie vor nicht in Sicht. Regensburg gilt nach München als Stadt mit dem höchsten Preisniveau.

Die Experten sind sich immer noch nicht einig, ob es in der Oberpfalz-Metropole bereits eine Immobilienblase gibt, die demnächst platzen könnte. Eines steht aber fest: Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist angespannt. Es werden dringend mehr Häuser und Wohnungen benötigt. Die Wirtschaft boomt und



VON CHRISTINE HOCHREITER, MZ

die Stadt ist ein Magnet. Regensburg verfügt über eine hohe Lebensqualität und gilt daher auch als attraktiver Wohnort. Immer mehr Menschen zieht es vom Land in die Stadt und prosperierende Unternehmen sind auf den

Zuzug von Fachkräften angewiesen. Nach dem jüngsten Marktbericht sind fast die Hälfte der Verkäufer Großinvestoren wie das Immobilien Zentrum – ein Umstand, der nicht überall gefallen findet. Kritiker monieren, dass die Bauprojekte optisch oft zu uniform ausfallen. Individualität hat allerdings auch ihren Preis – gerade in boomenden Städten wie Regensburg wären Behausungen dann noch teurer.



Der fünfköpfige Vorstand: Wolfgang Herzog, Reinhard Griebel, Thomas Dietlmeier, Dr. Roland Schungl und Ulrich Berger (v. l.)
Foto: Sebastian Pieknick

Aktivitäten. „Hier bewegen wir das meiste.“ 2014 hat das Immobilien Zentrum beispielsweise im Norden von München ein Boarding House konzipiert und das Grundstück samt Planung an einen privaten Investor verkauft. In Ingolstadt baut es derzeit 47 Doppel- und Reihenhäuser, die 2016 fertiggestellt sein sollen. Vorstand Wolfgang Herzog zufolge ist der

ganze Münchner Speckgürtel bis Weilheim für die Unternehmensgruppe interessant. Das Münchner Umland werde mit einem strategischen Partner vor Ort „nachhaltig bearbeitet“.

Berger ergänzt: „Wir sind überall da, wo die Musik spielt.“ Nach München werde im Freistaat in Regensburg aktuell das zweithöchste Preisniveau erzielt. Die Domstadt sei ein starker

und äußerst attraktiver Immobilienstandort – vor allem auch mit Blick auf die gut aufgestellte prosperierende Wirtschaft. Doch auch in der Audi-Stadt Ingolstadt fehlten Häuser.

In diesem Jahr liege das Projektvolumen des Immobilienzentrums bei 120 bis 150 Millionen Euro. Dies bedeute gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rund 30 Prozent. Der niedrige Zinssatz mache es einem derzeit zwar leicht, sei aber kein Erfolgsgarant, betonte Herzog. Die meisten Käufer der Immobilien seien Eigennutzer.

Die Regensburger Unternehmensgruppe plant und baut vor allem Doppel- und Reihenhäuser. Seit dem Jahr 2012 ist das Immobilienzentrum aber auch zunehmend im Geschosswohnungsbau tätig. „Wir wollen unseren Kunden alles bieten, was sie brauchen“, so Herzog. Dem Vorstand zufolge ist dem Unternehmen an einer hohen Umschlagsgeschwindigkeit mehr gelegen, als daran, den „letzten Euro“ herauszuholen. Das spare im Übrigen auch Finanzierungskosten.

Unterkünfte für Flüchtlinge

Das mittelständische Familienunternehmen baut inzwischen auch Flüchtlingsunterkünfte – derzeit gibt es ein Projekt im Stadtosten von Regensburg. Berger zufolge sollen aber „nicht einfach auf die Schnelle billige Wohnungen hochgezogen werden“. Man plane die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in Massivbauweise auch mit Blick auf eine Nachnutzung als Sozialwohnungen. Hierbei greift der Bau- und Immobilienspezialist eigenen Angaben zufolge auf eine neuartige und stetig weiter entwickelte Modulbauweise zurück. Die Module könnten inzwischen schnell in Serie erstellt werden und verfügten sogar über eine Fußbodenheizung, sagt Berger. Hinter diesem System stehe der Gedanke, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies sei im Übrigen eines der Firmenziele.

Um frühzeitig qualifizierten Nachwuchs heranzuziehen, arbeitet das Immobilien Zentrum als Zustifter seit einiger Zeit eng mit dem IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg zusammen. Das Ziel sei es, die nächste Immobilienunternehmer-Generation frühzeitig an den Start zu bringen, so Herzog.