

DER FALL WOLBERGS UND DIE FOLGEN

Die Immobilienbranche gerät durch die Ermittlungen in den Fokus der Öffentlichkeit

An vielen Ecken wird gebaut

IMMOBILIEN In Regensburg gibt es mehrere Großprojekte. Die Macht des Bürgermeisters ist dabei begrenzt, sagt ein Immobilien-Experte.

VON PHILIPP FROSCHHAMMER UND DAGMAR UNRECHT, MZ

REGENSBURG. Der Immobilienmarkt in Regensburg ist ein heißes Pflaster. Zwischen 2010 und 2014 sind die Kaufpreise für Immobilien um fast 50 Prozent gestiegen. Bauland hat innerhalb von drei Jahren um 160 Prozent zugelegt, die Nachfrage von internationale Investoren, die nach Immobilienanlagen suchen, ist groß – der aktuelle Regensburger Immobilienreport spricht eine klare Sprache. Seit die Staatsanwaltschaft Regensburg gegen Oberbürgermeister Joachim Wolbergs wegen des Verdachts der Vorteilsnahme im Zusammenhang mit Spenden von mehreren Immobilienunternehmen ermittelt, ist die Branche in diesem Zusammenhang in den Fokus der Öffentlichkeit geraten.

Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg und stellvertretender Geschäftsführer des Instituts für Immobilienwirtschaft (IREBS), kann den im Raum stehenden Verdacht gegen den Oberbürgermeister nicht nachvollziehen. „Für mich ist es schwer vorstellbar, dass eine Person alleine in der Lage gewesen sein soll, bei derart komplexen Projekten einzelne Immobilienunternehmen zu begünstigen“, sagte der Professor unserer Zeitung. So groß sei die Macht eines Bürgermeisters nicht, denn es handle sich bei Bauprojekten vor allem um Gremienentscheidungen auf der Basis öffentlicher Ausschreibungen.

„Dynamischer Markt“

Die Baubranche in der Domstadt beschreibt der Immobilienexperte als „sehr dynamischen Markt mit weiterem Wertsteigerungspotenzial“. Regensburg habe sich in jüngster Vergangenheit entschlossen, sehr schnell und sehr viel Bauland auszuweisen. „Diese Strategie kann man der Stadt nur bedingt zum Vorwurf machen“, so Sebastian. Bei den Bürgern gebe es ein Bedürfnis nach günstigem Wohnraum, darauf habe Regensburg

reagiert. Aus seiner Sicht leide aber die Qualität unter der Schnelligkeit, städteplanerisch entstünden durch das schnelle und großflächige Ausweisen von Baugebieten sehr monotone Stadtviertel. „Das sieht dann alles gleich aus“, so Sebastian. Dass Firmen Grundstücke kauften, die erst danach zu Bauland würden, sei eine nicht nur in Regensburg übliche Vergabepraxis: „Die Wertsteigerung muss dabei grundsätzlich vom Staat abgeschöpft werden“, so der Professor. Die einzelnen Schritte – das Ausweisen eines Bauplanes, das Strukturieren und Parzellieren – könne eine Stadt zwar auch alleine machen, zusammen mit privaten Investoren gehe es aber meist schneller und das Risiko werde auf mehreren Schultern verteilt.

Von Candis bis Dörnberg

Derzeit gibt es in Regensburg eine ganze Reihe großer Bauprojekte. Im Osten der Stadt, auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, entsteht binnen weniger Jahre ein neuer Stadtteil: das Candis-Viertel. Baubeginn des ersten der drei geplanten Candis-Projekte war im Jahr 2013. Bereits 2014 konnte das neue Wohnareal südlich des Rübenhofs von den Investoren Ferdinand und Martin Schmack eröffnet werden. Es bietet in den rund 900 errichteten Wohneinheiten Platz für knapp 1500 Menschen. Neben den Geschosswohnungen umfasst das Areal auch ein Ärztehaus, ein Studentenwohnheim, ein Seniorenzentrum, mehrere Gewerbeflächen und einen Landschaftspark. Ab 2017 startet offiziell der zweite Bauabschnitt, das „Viertelszentrum Candis“. Hier sollen bis 2019 rund 360 neue Wohnungen und weitere Gewerbeflächen entstehen. Als letztes planen die Schmack-Brüder auch das Gleisdreieck zu erschließen. Wo früher Autos verschrottet wurden, sollen auf einer Fläche von knapp 10 Hektar weitere 600 Wohnungen und speziell geförderte Studentenunterkünfte gebaut werden.

Ebenfalls im Osten der Stadt direkt an der Donau rund um den Alten Schlachthof entsteht auf einer Fläche von rund sieben Hektar bis 2018 das Marina-Quartier. Insgesamt 120 Millionen Euro haben die Investoren des Immobilien Zentrums (IZ) in die Hand genommen, um gemeinsam mit der Immobiliengesellschaft CA Immo und dem Architekturbüro ASTOC 450 neue Stadthäuser und Wohneinheiten zu errichten. Auch auf dem Gelände des Schlosses Pürkelgut ist die IZ am Werk. Neben dem Gutshof gehören der Immobilien-Gruppe auch die dazugehörigen 49 000 Quadratmeter landwirtschaftliche Nutzfläche. Welche Projekte auf dem Areal verwirklicht werden, ist noch unklar. Wolfgang Herzog, Vorstandsmitglied der IZ, deutete kürzlich an, dass Wohnungen entstehen werden.

Mehrere hundert Studentenwohnungen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, der TechCampus und die TechBase –



Seit 2014 steht Candis I, das neue Wohnareal südlich des Rübenhofs. Foto: Koller



Beim dritten Candis-Projekt soll das Gleisdreieck erschlossen werden. Foto: Herbert Stolz mpx



Auf rund sieben Hektar entsteht im Stadttosen das Marina-Quartier. Foto: altrofoto.de



Was auf dem Pürkelgut-Gelände gebaut wird, ist noch unklar. Foto: Koller



Die Bauherren beim symbolischen ersten Spatenstich in Burgweinting. Foto: Tino Lex



So sollen die Studentenwohnheime auf dem Gelände der Nibelungenkaserne aussehen. Animation: Hanke



Das UNICentro II bietet 144 Studentenwohnungen in verschiedenen Größen. Foto: Matthes



Seit Frühjahr 2016 wird am neuen Dörnbergviertel gebaut. Foto: Picasa

DER IMMOBILIENSTANDORT REGENSBURG

► **Der „Immobilienreport Regensburg“**, den die Sparkasse Regensburg gemeinsam mit dem Institut für Immobilienwirtschaft (IREBS) der Universität Regensburg und dem Immobilienanalysten Bulwiengesa vor kurzem veröffentlicht hat, bescheinigt der Domstadt „herausragende Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnraum“.

► **Die Wachstumsraten bei den Immobilienpreisen** lagen demnach bei mehr als sieben Prozent pro Jahr. Im bayernweiten Vergleich sind die Wohnungpreise zuletzt nur in München minimal stärker gestiegen als in Regensburg.

► **Die Preise für Eigentumswohnungen** in der Stadt Regensburg haben laut Studie zwischen 2010 bis 2014 bei Bestandswohnungen um 48 Prozent, bei Neubauten um 38 Prozent zugelegt.

► **Der durchschnittliche Kaufpreis** für eine Neubau-Eigentumswohnung in Regensburg liegt bei 3800 Euro pro Quadratmeter. Bei entsprechender Lage und Ausstattung sind auch Preise bis 6500 Euro pro Quadratmeter möglich.

► **Die teuersten Lagen** sind laut Report die Regensburger Innenstadt und Stadthof, die günstigsten Burgweinting-Harting und Sallern-Gallingkofen.

► **Eine besonders große** Lücke zwischen Angebot und Nachfrage gibt es bei großflächigen Eigentumswohnungen.

► **Mieter in Regensburg** zahlen durchschnittlich 10,30 Euro pro Quadratmeter im Bestand – ohne Nebenkosten. In Spitzen werden 12,50 Euro pro Quadratmeter fällig.

► **Sowohl bei neuen** als auch bei Bestandswohnungen sind die Mieten in Regensburg zwischen 2010 und 2014 durchschnittlich um 23 Prozent gestiegen.

„Für mich ist es schwer vorstellbar, dass eine Person alleine in der Lage gewesen sein soll, bei derart komplexen Projekten einzelne Immobilienunternehmen zu begünstigen.“

PROF. DR. STEFFEN SEBASTIAN, INHABER DES LEHRSTUHL FÜR IMMOBILIENFINANZIERUNG



das und vieles mehr entsteht seit 2011 auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne. Bauträger des Projekts ist das Bauteam Tretzel. Die Stadt Regensburg hat vorab bereits über 30 Millionen Euro investiert, um dieses Areal zu erschließen. Diese Kosten umfassen im Wesentlichen die Baufeldfreimachung und die Vorbereitung des Geländes für die neue Nut-

zung, etwa durch den Bau von Straßen und Kanälen. Nachdem die TechBase bereits eröffnet wurde, sollen 2017 die ersten Wohnungen auf dem Gebiet bezugsfertig sein.

Ein weiteres Großprojekt ist westlich der Kumpfmühler Straße am Werden: das Dörnberg-Viertel. Neben Arztpraxen, Geschäften und Bürogebäuden umfasst das Projekt zudem drei

Wohnungsbauabschnitte. Dabei sollen 1250 neue Wohneinheiten geschaffen werden, darunter rund 240 sozial geförderte. Verwirklicht wird das Bauvorhaben von der Dörnberg-Viertel Projekt GmbH & Co.. Die gehört je zur Hälfte der Bucher Properties GmbH und der Hubert Haupt Beteiligungsverwaltung GmbH, die beide in München-Grünwald sitzen.