

Das Risiko am Immobilienmarkt wird immer höher

KONFERENZ Europas Top-Forscher tagen in Regensburg. Ein Experte sagt MZ-Redakteurin Christine Hochreiter, was man beim Kauf eines Objekts beachten sollte.

➤ Was sind die Mega-Themen auf der Konferenz in Regensburg?

Bei der größten europäischen Immobilien-Forschungskonferenz geht es um die Auswirkungen wirtschaftlicher Risiken auf die Immobilienmärkte. Dazu zählt auch ein möglicher Brexit – der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union. Prof. Dr. Steffen Sebastian, stellvertretender Geschäftsführer des IREBS Instituts für Immobilienwirtschaft in Regensburg, rechnet in diesem Fall mit einem „Erdbeben“. Dadurch würden die Unsicherheiten in Großbritannien weiter zunehmen und der deutsche Immobilienmarkt würde davon „nur profitieren“. Zudem steht auf der 23. Jahreskonferenz der European Real Estate Society (ERES) an der Universität eine mögliche Zinswende im Fokus. Wann diese kommt, darüber sind sich die Experten nicht einig. Sebastian sieht jedenfalls kein Ende der Rezession im Euroraum und für die EZB auf Sicht von fünf Jahren auch keinen Grund, die historisch niedrigen Zinsen anzuheben.

➤ Sind Immobilien als Geldanlage zu empfehlen?

Ja und nein. Auch wenn es auf der Bank derzeit so gut wie keine Zinsen mehr gibt, empfiehlt es sich nicht, das gesamte flüssige Geld in Immobilien zu stecken – und gegebenenfalls ein Vielfaches auf der Bank auszuleihen, um eine Immobilie zu finanzieren. Experten warnen generell davor, bei der Geldanlage auf eine einzige Karte zu setzen. Im Fachjargon heißt das, Anleger sollten diversifizieren.

➤ Ist das Preisniveau schon zu hoch für einen Kauf?

Die Zinsen sind derzeit so niedrig, dass die Preise im Ergebnis immer noch niedriger sind als vor zehn Jahren. Das bedeutet, dass der Immobilienkauf immer noch billiger ist als vor einem Jahrzehnt, sagt Prof. Steffen Sebastian. Von einem Immobilienkauf kann man daher nur mit Blick auf das Preisniveau nicht prinzipiell abraten.

➤ Sind bereits Immobilienblasen zu erkennen?

Ob viele Märkte schon überhitzt sind, auch darüber sind sich die Experten nicht einig. Sebastian spricht von „Immobilienbläschen“ auf vielen lokalen Märkten. Dazu gehören neben Großstädten wie München oder Hamburg auch die Oberpfälzer Boomtown Regensburg. Dass die Marktentwicklung aus dem Ruder gelaufen ist, kann man seiner Überzeugung nach allerdings oft erst dann hundertprozentig feststellen, wenn eine solche Blase

Experte für Immobilienfinanzierung: Prof. Steffen Sebastian
Foto: Lex

se (oder auch ein Bläschen) geplatzt ist. Dann rutschen die Preise wieder deutlich nach unten. Für Immobilienkäufer bedeutet das generell, dass sie auf keinen Fall auf Wertsteigerungen spekulieren sollten, dass sie im Zweifelsfall immer auch mit Preisverlusten rechnen müssen.

➤ Wie ist die Lage am Regensburger Immobilienmarkt?

Es gibt keine Preisblase. Diese Aussage zieht sich wie ein roter Faden durch den Immobilienreport Regensburg, den die Sparkasse Regensburg im September 2015 gemeinsam mit IREBS und dem Immobilienberater und -analysten Bulwiengesa erstellt hat. Fakt ist dennoch: Die Preissteigerungen sind zum Teil exorbitant. Immobilienexperte Sebastian hatte denn auch bereits im vergangenen Jahr diagnostiziert, dass der Regensburger Markt „ausgereizt“ ist. Seine Botschaft will er heute noch etwas eindringlicher formulieren: „Man muss aufpassen“, sagt er. Schließlich seien die Preise seither weiter gestiegen und mit jedem Jahr, in dem es weiter nach oben gehe, nehme auch das Risiko für die Käufer zu. Wann die Preise wieder rückläufig sind, kann kein Experte seriös prognostizieren. Gerade in der Regensburger Altstadt gibt es nach Ansicht von Sebastian bereits das ein oder andere Objekt, bei dem bezweifelt werden muss, ob Investoren das gezahlte Geld einmal wiederbekommen.

➤ Was müssen Immobilienkäufer unbedingt beachten?

Die Devise beim Immobilienkauf sollte eine schnelle, aber keine vorschnelle Entscheidung sein, empfiehlt der Regensburger Immobilienprofessor. Noch bevor man sich nach geeigneten Objekten umschaute, sollte man zwei Dinge geklärt haben: Was sucht man genau? Und: Was kann man sich nach einer vernünftigen generellen Finanzplanung auch tatsächlich leisten, ohne sich auf ewige Zeiten hoch zu verschulden? Wer eine Immobilie kauft, sollte in jedem Fall gut vorbereitet sein, um sich gegebenenfalls dann auch relativ zügig entscheiden zu können. Bevor man endgültig „zuschlägt“, sollte man sich ein Objekt zwei- bis dreimal ansehen – am besten zu unterschiedlichen Tageszeiten. Und wer sich für eine gebrauchte Immobilie interessiert, der sollte einen Sachverständigen mitnehmen, der sich ein genaues Bild des aktuellen Zustands des Objekts machen kann. Ein wichtiger Punkt beim Immobilienkauf ist freilich auch die Lage eines Hauses oder einer Wohnung.

➤ Ist die Mietpreisbremse eine politische Totgeburt?

Die Mietpreisbremse sollte eigentlich den Anstieg der Mieten verlangsamen. Eine Studie kam aber zu dem Ergebnis, dass die Regelung kurzfristig oft sogar die Preise in die Höhe getrieben hat. Laut Sebastian war die Mietpreisbremse als politisches Signal für eine Übergangszeit richtig. Allerdings hapert es an der Umsetzung, weil es keinen Mietspiegel gibt, der nicht aus wissenschaftlicher Sicht anfechtbar ist.



Auch in Regensburg geht es bei den Immobilienpreisen immer weiter nach oben. Experten raten zur Vorsicht.
Foto: dpa

KOMMENTAR

Gebot der Vorsicht

Regensburg ist eine Boomtown. Im Zukunftsatlas 2016 des renommierten Prognos-Instituts landete die Oberpfalz-Metropole soeben erneut auf einem Top-Platz – mit besten Wirtschaftsperspektiven. Die Weltkulturerbe-Stadt ist auch ein Magnet für Touristen aus der ganzen Welt. Was in der Öffentlichkeit allerdings weniger bekannt ist: Von Regensburg aus wird mit der IREBS International Real Estate Business School auch Europas größ-



VON CHRISTINE HOCHREITER, MZ

tes Zentrum für Immobilienwirtschaft gesteuert. In der Domstadt ist einschlägige Expertise gebündelt. Potenzielle Immobilienkäufer sollten daher genau zuhören, was ihnen Experten zu sagen haben. Auch wenn sich

diese nicht einig sind, ob es an Standorten wie Regensburg schon eine Blase oder ein Bläschen gibt, ist Vorsicht geboten. Fakt ist, die Preisspirale dreht und dreht sich schnell nach oben, aber irgendwann geht es auch wieder nach unten.