



Der Verkauf im Dörnbergviertel läuft nicht so gut wie geplant.

Foto: Dietmar Krenz

Immobilienmarkt kühlt erstmals ab

WIRTSCHAFT Die Wohnungen im Dörnbergviertel gehen nur schleppend weg, sagen Insider. Jetzt hat sich der Investor vom Verkaufsteam getrennt.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. 13 Kräne ragen im Dörnbergviertel an der Kumpfmühler Brücke in den Himmel. Die Arbeiten am Nahversorgungszentrum laufen auf Hochtouren, nicht aber die Wohnungsverkäufe im ersten Bauabschnitt. Insider sagen, dass erst knapp über 40 Prozent einen Eigentümer gefunden haben. Der Showroom an der Kumpfmühler Straße hat Ende Juli geschlossen. Wie unser Medienhaus erfuhr, waren die Mitarbeiterinnen des Verkaufsteams überrascht von der Nachricht, dass sie nicht mehr für „Das Dörnberg“ arbeiten können. Allen wurde von ihrem Auftraggeber Bauwerk Capital, einem Dienstleister für die Hubert Haupt Immobilien Holding, gekündigt.

Ein Schild am Showroom weist auf die Sommerpause bis 15. August und eine Telefonnummer hin. Die dort erreichbare Ansprechpartnerin bestätigt auch, dass „ein bisschen über 40 Prozent“ der Wohneinheiten verkauft sind. Die Investoren Haupt und Martin Bucher sind nicht erreichbar.

Unzufrieden mit dem Verkauf

Am frühen Freitagnachmittag reagieren die Bauherren dann mit einer Pressemitteilung, in der sie eine Umstrukturierung des Vertriebs einräumen. Bisher sei im Bereich Wohnen die Münchner Bauwerk Capital GmbH & Co. KG zuständig gewesen. Zum 1. August sei der Vertrag mit dem Dienstleister gelöst worden. Die Hubert Haupt Immobilien Holding kümmert sich künftig selbst um den Wohnungsverkauf. Das zeigt, dass die Investoren mit den Zahlen höchst unzufrieden sind. In dem Schreiben sprechen sie jedoch von 50 Prozent verkauften Immobilien. Erstmals deutet sich eine Abkühlung des bis-

lang heiß umkämpften Regensburger Immobilienmarkts an. Zumindest die sehr hochpreisigen Objekte scheinen nicht mehr wegzugehen wie die warmen Semmeln.

Ab welcher Abverkaufsquote ist ein Investor erfolgreich? Vorstandssprecher Wolfgang Völkl von der Volksbank Regensburg sagt, eine Bank verlange 40 bis 60 Prozent Abverkauf, damit der nächste Bauabschnitt beginnen kann. Dies hänge auch vom Eigenkapital des Investors ab. Wolfgang Herzog vom Immobilienzentrum Regensburg (IZ) sieht den 40-prozentigen Verkaufsstand kritisch. Er höre zwar, dass die Dörnbergviertel-Investoren eigenkapitalstark seien. „Ich wäre aber mit 40 Prozent nicht zufrieden.“ Das IZ baut Hunderte Wohnungen am Brandlberg. Als es im dortigen „Baufeld 4“ begonnen hat, die ersten Reihen- und Doppelhäuser hochzuziehen, seien bereits 100 Prozent verkauft gewesen. Herzog, mit dem IZ ein Konkurrent von Haupt und Bucher, verweist auf die hohen Durchschnittspreise von

etwa 5300 bis 5400 Euro pro Wohnquadratmeter im Dörnbergviertel. Am Brandlberg seien es rund 4000 Euro im Geschosswohnungsbau. „Da springen Kapitalanleger eher auf.“ Herzog sieht natürlich die bessere, altstadtnahe Lage des Dörnbergviertels, hält aber das Konzept mit Townhäusern, die über eine Million Euro kosten, für „etwas schwierig“. In Neutraubling-Heising habe das IZ im Übrigen den von der Bank geforderten 60-prozentigen Abverkauf erreicht.

„Ich warte, bis die Preise sinken“

Professor Steffen Sebastian vom Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung an der Universität Regensburg hält den Verkaufsstand von 40 Prozent im Dörnberg-Areal nicht für problematisch – aber auch nicht für erfolgreich. „Bei den derzeitigen Höchstpreisen sind alle Bauträger froh, wenn sie möglichst viel vor dem Baustart verkauft haben. Das ist die beste Absicherung gegen sinkende Preise.“ Dass auch in dieser Lage an einer wichtigen Bahnstrecke derart hohe Sum-

men erzielt werden, überrascht ihn. Auch der beste Lärmschutz könne das Quartier nicht völlig abschirmen. Sebastian erwartet keine Immobilienblase in Regensburg. „Bei dem Preisniveau besteht ein hohes Risiko künftiger Wertverluste.“ Ein Preisrückgang werde aber erst mit steigenden Zinsen kommen. Der Immobilienspezialist würde für sich selbst in Regensburg übrigens keine Wohnung mehr zum Vermieten erwerben. Das Risiko ist ihm zu groß. Und zur Eigennutzung? „Nur wenn man mindestens 30 Prozent Eigenkapital hat und sich eine dreiprozentige Tilgung pro Jahr leisten kann.“

Ein 40-jähriger Jungunternehmer, der seit längerer Zeit eine Eigentumswohnung für seine vierköpfige Doppelverdiener-Familie sucht, wundert sich nicht darüber, dass die Dörnberg-Wohnungen zögerlich weggehen. „Das ist nichts für Durchschnittsleute, sondern für extrem Wohlhabende.“ Er will abwarten, bis die Preise nachgeben. So machen es auch einige seiner Freunde.

EDEKA UND ALNATURA

► **Drei Bauabschnitte** auf 25 Hektar mit 1100 Wohneinheiten: Das Dörnberg ist eines der größten Bauvorhaben in Regensburg.

► **300 Wohneinheiten** umfasst der Georgenhof als erster Bauabschnitt. Rund 80 Prozent der 20 000 Quadratmeter vermietbarer Fläche im Quartierszentrum Dörnbergforum sind vergeben, u. a. kommen dort ein Edeka-Markt, ein Alnatura Super Natur Markt sowie ein Holiday Inn Express Hotel.

► **Im zweiten Wohnbauabschnitt** Johanneshof entstehen Mietwohnungen.



Das Dörnbergforum

Animation: Allmann, Sattler, Wappner