

# Der Hunger auf die Filetstücke

**ANALYSE** In Regensburg wird viel gebaut und gekauft. Die Immobilienpreise sind hoch, die Renditen sind noch höher. Wir haben uns Baugebiete, Investoren und den Kampf um die Sahnestücke angeschaut.

VON ISOLDE STÖCKER-GIETL, MZ

➤ **BTT, IZ, Schmack:** Kommen in Regensburg immer nur diese Bauträger zum Zug?

Tatsächlich tauchen die Namen Bau Team Tretzel (BTT), Immobilienzentrum Regensburg (IZ) und Immobilien Schmack dann auf, wenn große Bauprojekte in der Stadt umgesetzt werden. Das Marina-Quartier, die Wohn-Oase am Hochweg, die Grüne Mitte, der Rennplatz, der untere Wöhrd und jetzt das Areal Nibelungenkaserne. Für Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung der Universität Regensburg, der auch stellvertretender Geschäftsführer des Instituts für Immobilienwirtschaft (IREBS) ist, ist es dennoch schwer nachvollziehbar, dass ein Stadtoberhaupt alleine in der Lage gewesen sein könnte, bei derart komplexen Projekten einzelnen Immobilienunternehmen Vorteile zu verschaffen. Bauprojekte seien Gremienentscheidungen auf der Basis öffentlicher Ausschreibungen, sagte er in einem Interview mit unserem Medienhaus nach Bekanntwerden der ersten Vorwürfe gegen Oberbürgermeister Wolbergs und seinen Vorgänger Hans Schaidinger. Auch dass Firmen Grundstücke kauften, die erst danach zu Bauland würden, sei eine nicht nur in Regensburg übliche Vergabepaxis. Die Stadt habe sich entschlossen, sehr schnell und sehr viel Bauland auszuweisen und die privaten Investoren früh in die Arbeitsabläufe einzubinden statt diese selbst durchzuführen. Das alles seien die Auswirkungen eines „sehr dynamischen Marktes mit weiterem Wertsteigerungspotenzial“. Die Bauträger haben also ein hohes Interesse daran, bei möglichst vielen Ausschreibungen zum Zug zu kommen. Das unterstreichen sie auch mit großzügigen Parteispenden.

➤ **Wer spielt außer den großen Drei sonst noch auf dem Immobilienmarkt in Regensburg mit?**

Derzeit entsteht im Regensburger Stadtwesten ein neuer Stadtteil „Das Dörnberg“. Die ehemaligen Betriebsflächen der Deutschen Bahn hatte die Dörnberg-Viertel Projekt GmbH erworben, an der die Immobiliengesellschaften Bucher Properties und Hubert Haupt, beide mit Sitz in Grünwald, je zur Hälfte beteiligt sind. Rund 2700 Menschen werden dort bis 2020 wohnen, 15 Prozent der Wohnflächen sind für den sozialen Wohnungsbau reserviert. Den Wohnungsmarkt für Studenten hat die Lambert Wohnbau GmbH für sich entdeckt. Das Regensburger Unternehmen hat in den vergangenen Jahren neun Apartmentanlagen für Studenten mit über 1400 Kleinwohnungen errichtet. Schimpel & Winter (ehemals Eukia) haben ebenfalls mehr als 200 Studentenappartements gebaut und zudem einen Teil der Grünen Mitte in Ziegetsberg vermarktet, ebenso wie die Anlage „Modern Art“ am Galgenberg. Das „Ostermeier-Quartier“, ein Filetstück am DonauMarkt, sicherte sich das Unternehmen Peter Trepnau. Die Bäckerschen Höfe am Rande der Altstadt werden derzeit von der Schwandorfer Firma Gruber Wohnbau gebaut und vermarktet.

➤ **Werden alle Grundstücke vergeben oder bebaut die Stadt auch selbst?**

Die Stadt errichtet Wohnhäuser für den sozialen Wohnungsbau. Derzeit baut die Stadtbau GmbH 303 Wohnungen in der Lore-Kullmer-Straße im sogenannten Kasernenviertel. Dafür laufen die Ausschreibungen. Weitere 250 Wohnungen sind im Stadtwesten und im Stadtosten in Planung. Im Stadtteil Burgweinting werden auch immer wieder Grundstücke an Privatinteressenten direkt von der Stadt für die Wohnbebauung angeboten. Derzeit werden Vormerkungen für den zweiten Baubabschnitt Burgweinting Nordwest III sowie ein Neubaugebiet in Harting angenommen. Planungs- und Baureferentin Christine Schimpfermann betonte in einem Interview im Immobilienreport der Sparkasse Regensburg, dass die Stadt mehr in Eigenentwicklung umsetzen wolle. „Das ist in Regensburg außer im Gebiet Burgweinting bisher relativ selten passiert.“

➤ **Gibt es eine Vorgabe, wie viele Wohnungen in den kommenden Jahren entstehen sollen?**

Die Stadt Regensburg hat es sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 rund 9000 neue Wohnungen zu errichten. „Das bekommen wir hin“, betonte Planungs- und Baureferentin Schimpfermann. Regensburg müsse sich dabei auch mit dem Thema Nachverdichtung auseinandersetzen. Die Urbanität werde durch den Wohnungsbau verstärkt werden. Regensburg werde einen deutlich städtischeren Charakter erhalten.

➤ **Was macht Regensburg so attraktiv als Wohnstadt und als Investitionsgebiet?**

Regensburg ist eine junge Stadt mit vielen Studenten und einem großen Arbeitsmarkt mit großen Arbeitgebern wie BMW, Kronos oder MR. Bei der Wirtschaftskraft pro Einwohner liegt die Stadt bundesweit auf Platz fünf, noch vor München. Wer gut verdient, gönnt sich gern ein schickes Zuhause – nur logisch, dass die Preise in den vergangenen Jahren enorm angezogen haben, schrieb die Zeitschrift „Capital“. Hinzu kommt, dass sich wenige Immobilienbesitzer von ihrem Eigentum trennen. Das Immobilienunternehmen Engel &



**Volker Tretzel stemmt große Bauprojekte gerne ohne Partner. Die Wohn-oase am Hochweg und Teile des Rennplatzes hat seine Firma entwickelt.** Foto: Lex



**Thomas Dietlmeier hat das Immobilienzentrum mitgegründet. Grüne Mitte oder Marina Quartier sind zwei von vielen Projekten.** Foto: altfoto.de



**Die Brüder Martin (l.) und Ferdinand Schmack haben in Regensburg das Candis-Areal entwickelt und mit weiteren Bauträgern umgesetzt.** Foto: altfoto.de

**AKTUELL IM NETZ**

**Mehr zum Thema!**



Weitere Informationen zum Thema finden Sie bei uns im Internet:  
➤ [www.mittelbayerische.de](http://www.mittelbayerische.de)

Völkers Commercial hat in seinem Marktreport für Regensburg, der im September 2016 veröffentlicht wurde festgestellt, dass für Wohn- und Geschäftshäuser in guter Stadtlage inzwischen durchschnittlich 1,66 Millionen Euro bezahlt werden. Eine Steigerung um 69 Prozent. Damit gilt Regensburg unter Investoren – auch internationalen – als sehr attraktiv, da mit den Objekten gute Renditen erzielt werden können. Regensburg hat München bei den Renditen inzwischen hinter sich gelassen, stellte Engel & Völkers Commercial fest. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage haben Anleger ihr Interesse mittlerweile auch auf mittlere und einfache Lagen in Regensburg ausgeweitet.

➤ **Haben die Ermittlungen der Staatsanwaltschaft Auswirkungen auf das Nibelungenareal?**

Auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne werden von BTT Eigentumswohnungen sowie Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet. Außerdem bauen auf dem Areal die W.I.R. Genossenschaft inklusives Wohnen, der Verein zweites Leben sowie die Stadtbau. Auf der Homepage der Stadt Regensburg heißt es zu den möglichen Folgen der Ermittlungen: „Die Neubebauung der ehemaligen Nibelungenkaserne ist bereits sehr weit fortgeschritten. Alle Grundstücksvergaben wurden rechtmäßig durch die städtischen Gremien beschlossen und die entsprechenden Verträge rechtswirksam abgeschlossen. Es gibt keinerlei Grund für Veränderungen in der Umsetzung von Bauvorhaben in der ehemaligen Nibelungenkaserne. Die Bauvorhaben werden ungehindert fortgeführt.“ Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, der an der Universität Regensburg Zivil- und Immobilienrecht lehrt, sieht ebenfalls keine Probleme für jene Käufer, die bereits vor Bekanntwerden der Ermittlungen eine Wohnung erworben haben. Dies sei „im guten Glauben“ erfolgt. Käufer, die jetzt zugreifen, könnten sich nicht mehr darauf berufen. Grziwotz rechnet zwar nicht damit, dass es zu einer Rückübertragung des Areals an die Stadt kommen könnte, dennoch rät er Interessenten, sich vor dem Kauf gut beraten zu lassen.

➤ **Regensburg ist zu einem teuren Pflaster geworden, lohnt sich der Kauf auf dem Land?**

Auch im Landkreis Regensburg steigt die Nachfrage und damit die Preise. Insbesondere in stadtnahen Gemeinden sei der Markt 2016 „extrem dynamisch“, stellte der Immobilienreport der Sparkasse fest. Bis zu 400 Anfragen für 20 Bauparzellen oder der Verkauf von 42 Bauparzellen innerhalb von zwei Tagen seien ein Beleg dafür, heißt es. Der erstmals im Juni 2016 veröffentlichten Immobilienmarktbericht Bayern sieht aber nicht nur im Raum Regensburg Wachstumspotenzial. Dort sind die Preise für Eigentumswohnungen zwischen 2011 und 2014 um 46,2 Prozent gestiegen. Im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab sind es sogar 72,7 Prozent und in Neumarkt 74,9 Prozent, während sich im Landkreis Cham die Preise in diesem Zeitraum bei Wiederverkäufen mehr als halbierten (von 823 Euro pro Quadratmeter auf 377 Euro). Bei bebauten Grundstücken verzeichnete der Landkreis Cham zwischen 2011 und 2015 einen Anstieg. Kostete 2011 ein bebauter Grundstück im mittleren Preisniveau 115 000 Euro, waren es 2015 bereits 135 000 Euro. Im Landkreis Regensburg musste für ein gleichwertiges Objekt 2015 rund 295 000 Euro bezahlt werden, im Stadtgebiet sogar bis zu 600 000 Euro. Im Landkreis Kelheim waren bebaute Grundstücke im Jahr 2015 für 200 000 bis 250 000 Euro zu haben.

➤ **Wie können Bauträger ihre Projekte finanzieren?**

Von der Firma BTT weiß man, dass sie sehr solvent ist. Die GmbH weist eine Eigenkapitalquote von 70,7 Prozent auf. Üblich in der Baubranche sind um die 30 Prozent. Für die Finanzierung ist das Unternehmen eigentlich nicht auf die Hilfe von Banken angewiesen. BTT ist dafür bekannt, große Projekte ohne weitere Investoren abzuwickeln. Die Firma Schmack, die das Candis-Viertel plante, verkaufte die Baufelder wieder weiter an Bauträger und errichtete nur einen Teil der Gebäude selbst. Das Immobilienzentrum Regensburg hat 2002 eine Firma gegründet, über die Bauprojekte entwickelt und abgewickelt werden. Auch das IZ gilt als solventer Partner. Zur Absicherung werden hier die Bauprojekte in GmbHs ausgegliedert.



# Wer baute wo in Regensburg?

Der Wohnungsbau in Regensburg wird von wenigen Investoren beherrscht. Die im Visier der Staatsanwaltschaft stehenden Immobilien Zentrum Regensburg, Bauteam Tretzel und Schmack tauchen bei zahlreichen Projekten auf – nicht nur auf lukrativen Flächen der Stadt. Jana Wolf und Lissi Knipf-Zörkler haben größere Neubaugebiete unter die Lupe genommen, die in die Amtszeit der Oberbürgermeister Hans Schaidinger und Joachim Wolbergs fielen.

