

THEMENSCHWERPUNKT IMMOBILIEN

Bis zum 10. November befasst sich die MZ mit einer Vielzahl von Aspekten rund um das Thema Wohnen – am Anfang kommen Experten und Betroffene zu Wort.

„Die Nachfrage nach Immobilien wird hoch bleiben“

„Wir haben keine Immobilienblase“

„Der günstige Wohnraum fehlt“

„Die gute Entwicklung hat auch Schattenseiten“

„Wir sollten über Förderprogramme nachdenken“

„Familien geraten in Probleme“

„Im Wohnungsbau fehlt irgendwie die Fantasie; es herrscht Mittelmaß, wenn auch auf oberem Niveau“



Die Silhouette eines Arbeiters zeichnet sich auf einer Baustelle neben Stahlstreben ab. In Regensburg schießen Immobilien wie Pilze aus dem Boden.

Foto: dpa

IHRE MEINUNG ZÄHLT

Schreiben Sie uns!

Wie sehen Sie, liebe Leserinnen und Leser, die Entwicklung des Immobilienmarkts in Regensburg? Werden die Preise weiter nach oben klettern oder ist schon bald das Ende der Fahnenstange erreicht? Sind die Mieten in der Stadt zu hoch? Wird die Stadtbau ihrer Aufgabe gerecht, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen? Sind die gesetzlichen Regelungen im sozialen Wohnungsbau noch zeitgemäß oder muss umgedacht werden? Ist eine Mietpreisbindung der Königsweg? Wird in der Stadt zu verdichtet gebaut?

→ Schreiben Sie uns Ihre Meinung an: regensburg@mittelbayerische.de

STADTGESPRÄCH AM 30. OKTOBER

► **Im Rahmen der MZ-Berichterstattung** geht morgen, Dienstag, um 19.30 Uhr in Kreuzers Restaurant in der Prinz-Ludwig-Straße 15a in Kooperation mit TVA das Stadtgespräch über die Bühne. Thema: „Preise im Höhenflug – Wer sind die Gewinner und Verlierer des Immobilienbooms in Regensburg?“

► **Auf dem Podium diskutieren:** Christine Schimpfermann (Planungs- und Baureferentin der Stadt Regensburg); Franz Xaver Lindl (Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg); Thomas Dietlmeier (Vorstandsvorsitzender Immobilien Zentrum Regensburg)

► **Moderation:** Martin Gottschalk und Marina Gottschalk (TVA), Josef Pöllmann (MZ)

► **Anmeldungen:** Kommen Sie zum Stadtgespräch, der Eintritt ist kostenlos. Anmeldungen sind jederzeit noch möglich. Schreiben Sie eine E-Mail an: stadtgesprach@tvaktuell.com

► **Sendetermine:** 31. Oktober um 20 Uhr; 1. November um 20 Uhr

MORGEN IN DER MZ

IMMOBILIEN

Was Häuser und Wohnungen kosten

Ein neues Einfamilienhaus für zwei Millionen Euro? Das ist im Regensburger Westen durchaus möglich. Die MZ beleuchtet die Preisentwicklung in den Stadtbezirken. Oberbürgermeister Hans Schaidinger erklärt im Interview, mit welchen Instrumenten er preisgünstigen Wohnraum ermöglichen will.

ERSATZTRASSE FÜR DIE STEINERNE BRÜCKE – DRINGEND ERFORDERLICH ODER STÖREND IM WELTERBE?

DAS SAGT DER WISSENSCHAFTLER

STEFFEN SEBASTIAN, LEHRSTUHL FÜR IMMOBILIEN-FINANZIERUNG



„Käufer haben ein gigantisches Klumpenrisiko im Portfolio.“

Droht eine Immobilienblase? Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilien-Finanzierung an der Uni Regensburg, sieht Anzeichen, vor allem im Niedrigzins. „Wir haben aktuell keine Blase, aber ich rechne damit, dass wir in ein, zwei Jahren in eine Phase eintreten, in der wir sie konkret nachweisen können.“ In fünf, sechs Jahren erwarte er die ersten Fälle, in denen Käufer „das böse Erwachen“ erleben. Immobilienkauf bedeute bei Mietrenditen, die zum Beispiel in München Quartieren auf unter zwei Prozent gesunken sind, Geldverlust. „Die Zinsen werden aktuell künstlich niedrig gehalten. Man muss sehen, dass die wieder auf fünf Prozent steigen können. Käufer,

die ihr ganzes Geld in eine Immobilie investieren, haben also ein gigantisches Klumpenrisiko im Portfolio.“ Sebastian nennt einen Prüfstein: „Man muss sich nur mal fragen, wie viel Geld man sich leihen würde, um eine Aktie zu kaufen.“ Gerade in unsicheren Zeiten – Stichwort: Euro-Krise – sei es wenig ratsam, alles langfristig auf ein Pferd zu setzen. Zu Regensburg speziell sagt Sebastian: „Die Stadt ist attraktiv, aber sie hängt von wenigen großen Arbeitgebern ab.“ Die Wirtschaftsdaten – und damit die Immobilienpreise – können sich also auch verschlechtern. Bei Spitzenpreisen von 5000 Euro pro Quadratmeter würde der Wissenschaftler vom Kauf abraten und „cher drei als zwei Fragezeichen“ setzen.

DAS SAGT DER GESTALTER

REINHARD PFAB, ARCHITEKT UND STADTPLANER



„Im Wohnungsbau regiert Monostruktur. Die Fantasie fehlt.“

Regensburg baut heftig. Anlagenschießen aus dem Boden. Aber irgendwie schauen die Komplexe alle gleich aus, mit Wohneinheiten, die dicht an dicht sitzen, wie die Tomaten in der Steige. Reinhard Pfab, Architekt und Stadtplaner, formuliert sein Unbehagen: „Irgendwie fehlt die Fantasie; wir haben Mittelmaß, wenn auch auf oberem Niveau.“ Er vermisst das Experiment, wie es etwa die Stadtbau gerade im Stadtosten (Guerickestraße) verwirklicht hat, mit einer supermodernen Anlage, die den Mix von Generationen und Wohnformen feiert. Den Großteil der Wohnflächen errichten Bauträger für Eigentümer und Anleger, die Folge: Monostruktur. Pfab verweist auf die 1920er Jahre:

Der Städtebau hatte klare Vorstellungen darüber, wo sich Freizeitanlagen, öffentliche Gebäude stehen sollten. „Da war eine Hierarchie erkennbar.“ In Regensburg geht Pfab ein gestalterisches Gesamtkonzept ab. Er verweist auf Salzburg oder Dänemark, wo man sich weniger von der Dichte leiten lässt, sondern erst mal Überlegungen anstellt zur Baumassenverteilung, zu Hangkanten. „Wo die Dichte zur Dominante wird, bleibt der Architekt ein Handlager, der schauen muss, wie er für vorgegebene Quadratmeter die optimale Gestaltung findet. Das muss nicht so sein – und das könnte, wenn die Stadt ihre Hoheitsrechte klug nutzt, auch wieder anders werden.“

DAS SAGT DER BAUTRÄGER

PETER TREPNAU, IMMOBILIENUNTERNEHMER



„Regensburg – ein gutes Pflaster für die Investition in Immobilien“

Regensburg ist ein Top-Standort für Immobilien. Der Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor hoch und bei ausgesetzten Objekten übertrifft die Nachfrage sogar hoch gesteckte Erwartungen, sagt Bauträger Peter Trepnau. „Wer von einer Blase des Regensburger Immobilienmarkts spricht, kennt die Rahmenbedingungen nicht. Von einer Blase ist Regensburg weit entfernt.“ Unterm Strich, sagt der Unternehmer, ist Regensburg ein gutes Pflaster für die Investition in Immobilien. Der Kauf von Wohnraum am Standort R dürfe als vernünftig und wertbeständig gelten. Die Nachfrage werde auch künftig hoch bleiben. Trepnau nennt mehrere Gründe: Das prosperierende Regensburg wächst,

außerdem dürften die Anlagezinsen noch lange niedrig bleiben, da der Staat, um sich zu entschulden, das Geld billig halten will, und drittens werden auch die gestiegenen Immobilienpreise geerdet durch die gute Mietrendite, die sich in Regensburg erzielen lässt. Die hohen Preise, so Trepnau, beruhen vor allem auch auf den ständig steigenden energetischen Anforderungen. Trotz lebhafter Bauaktivität: Günstiger Wohnraum fehlt in Regensburg. Das politische Beistück – verordnete Mietpreisbindung und die Quote für sozialen Wohnungsbau – hält Trepnau für den grundsätzlich falschen Ansatz. „Damit wälzt die Politik die Sache auf die Unternehmer ab – und verteuert die Projekte zusätzlich.“

DAS SAGT DER POLITIKER

HANS SCHAIDINGER, OBERBÜRGERMEISTER



„In der Stadt gibt es einen Mangel an preisgünstigem Wohnraum.“

Regensburg ist stolz auf seine wirtschaftliche Entwicklung. Doch sie hat auch Schattenseiten. „Die Schaffung attraktiver Arbeitsplätze hat viele positive Aspekte. Aber eine Medaille hat zwei Seiten“, sagt OB Hans Schaidinger. Konkret meint er den Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Aufgrund ihres Wachstums benötige die Stadt jährlich mehrere hundert neue Wohnungen. „Diese Zahl wird zurzeit auch gebaut. Doch als teure Eigentumswohnungen, nicht als preisgünstige Mietwohnungen.“

Schaidinger hat besonders einen Personenkreis im Blick: die Menschen mit einem Einkommen, das ihnen einerseits keinen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung

sichert, das aber andererseits zu niedrig ist, dass sie sich ein günstiges Reihenhaus oder eine günstige Eigentumswohnung leisten können. „Deswegen muss es ein Spektrum an Mietwohnungen geben, die sich dieser Personenkreis leisten kann. Genau da liegt eine unserer Zukunftsaufgaben.“ Die vom OB favorisierte Lösung lehnte der Koalitionspartner SPD ab. Schaidinger erklärt: „Es gibt auch bei uns Investoren, die bereit sind, 300 oder mehr Mietwohnungen zu bauen und einen Mietpreis von acht Euro zu garantieren. Dann müsste ihnen die Stadt im Gegenzug Zugeständnisse beim Grundstückspreis machen.“ Da das nicht umgesetzt worden sei, falle der Stadt jetzt dieses Problem auf die Füße.

DAS SAGT DER MIETER-ANWALT

KURT SCHINDLER, MIETERBUND REGENSBURG



„Einkommenschwache und Familien können sich immer weniger behaupten.“

Die Kommunalpolitik leugnet den Wohnungsmangel nicht mehr. Es heißt jedoch, er sei den Folgen der „Boomtown“ geschuldet und somit den Spielregeln des freien Markts überlassen. Am stärksten betroffen sind Personen mit durchschnittlichem Verdienst, Einkommenschwache und Familien, die sich auf dem Wohnungsmarkt immer weniger behaupten können.

Richtig ist natürlich, weiterhin an Bund und Land zu appellieren, damit sie mehr Fördermittel gewähren. Stadtrat und Verwaltung sollten darüber nachdenken, kommunale Förderprogramme aufzulegen sowie die bisher weniger nachgefragten Landesprogramme durch Zusatzfinanzie-

DAS SAGT DER WOHNUNGSSUCHEDE

SIMON SCHLIEBS, STUDENT



„Ich wusste, dass es nicht leicht wird – trotzdem war ich blauäugig.“

Seit einigen Wochen spürt Simon Schliebs den Wohnungsmangel in Regensburg am eigenen Leib. Seit dem Semesterstart wohnt er nicht – sondern er lebt aus dem Koffer und nächtigt auf der Couch eines Freundes. Schliebs hat nur geahnt, worauf er sich einlässt, als er sich für das Wintersemester an der Uni einschrieb, aber noch keine Bleibe hatte. „Ich wusste, dass es nicht leicht wird – trotzdem war ich blauäugig.“ Täglich schaut er sich im Internet um, wird aber nur selten fündig. Wenn er dann etwas Passendes findet und die Makler-Nummer wählt, sind die Wohnungen bereits vermietet. Dabei stellt Schliebs kaum Ansprüche: Er käme mit 20 Quadratmetern aus, eine Küchenzeile wäre

nett – und es störe ihn nicht, mit dem Bus eine halbe Stunde zur Uni zu fahren. 330 Euro könnte er monatlich für die Warmmiete aufbringen. Zwar hat er anfangs Wohngemeinschaften für sich ausgeschlossen, weil er nicht mit Fremden zusammen wollte, doch auch von diesem Standpunkt ist er längst abgerückt. Bei der Besichtigung eines winzigen Kabuffs im 13. Stock im Regensburger Norden sei ihm gesagt worden, dass er nur einer von vielen Interessenten sei. Dieser Spruch stehe zwar auf der ersten Seite des Maklerhandbuchs – dennoch schien ihm diese Aussage nicht abwegig. Und dennoch sagt er: „Ich laufe auf dem Campus nicht so verzweifelt herum wie andere.“