

MZ-THEMENSCHWERPUNKT WOHNUNGSSUCHE

Wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt, wird bezahlbarer Wohnraum zur begehrten Ware: Suchende brauchen Ausdauer – Makler sind so gefragt wie nie

Biete Belohnung für schöne Wohnung

LEBEN Die passenden vier Wände zu finden, war nie leicht – ist heute aber noch schwerer. Ein Redakteur, ein Student und ein Familienvater erzählen.

VON PASCAL DURAIN, MZ

REGENSBURG. Um vier Uhr morgens war es Mitte September noch erträglich warm draußen, als ich nach Hause schlenderte und ein Alltagsgast meinen Briefkasten mit einer Toilette verwechselte. Der junge Mann stand, so gut es ihm nach dem Genuss zahlreicher alkoholischer Getränke möglich war, im Eingangsbereich des Wohnhauses, in dem ich seit drei Jahren lebe. Als der Wildpinkler meinen Hinweis vernahm, hier bitte nicht wild hinzupinkeln, verzog er sich schnell. Bei so einer Tat ertappt zu werden, ist wohl auch im Vollrausch peinlich. Vielleicht sollte ich mal einen Hinweis an der Tür anbringen, bitte anderswo zu urinieren, dachte ich – aber was sind schon Hinweise. Es war nicht das erste Mal, dass ich so eine Begegnung auf dem Nachhauseweg hatte. Der Wunsch nach einer neuen, komfortablen Bleibe keimte in mir auf – und die Wohnungssuche begann.

Die Sehnsucht nach der Bleibe

Und so wie mir geht es zurzeit vielen Regensburgern und denen, die es mal werden wollen. Eines ist allen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt sofort klar: Der Nachfrage nach einer bezahlbaren Bleibe steht nur ein geringes Angebot gegenüber, das immer knapper wird. Ein Kampf um freie Wohnungen ist längst entbrannt, nur wenige profitieren davon. Regensburg – das ist eine Stadt, die wächst und pulsiert, in der ihre Bewohner laut einer Umfrage von meinstadt.de deutschlandweit am glücklichsten sind. Auf 160 000 Einwohner soll die Domstadt laut städtischem Amt für Statistik anwachsen; doch schon jetzt fehlen Tausende Wohnungen.

Dass es nicht leicht werden würde, ein Dach über dem Kopf zu bekommen, war Simon Schliebs klar. „Trotzdem war ich blauäugig“, sagt der 23-jährige Student. Schliebs hatte nur geahnt, worauf er sich einlässt, als er sich an der Uni einschrieb, ohne einen Mietvertrag unterschrieben zu haben. Seit einigen Wochen spürt er den Wohnungsmangel immer dann, wenn er zu Bett geht. Seit dem Start des Wintersemesters wohnt er nicht – sondern er lebt aus dem Koffer und nächtigt auf der Couch eines Freundes, mit dem er schon zur Schule ging.

Fast jeden Tag recherchiert er abends im Internet nach neuen Wohnungsangeboten. Wenn er dann mal fündig wird und die Makler-Nummer wählt, ist er oft trotzdem zu spät dran. Die Wohnung ist schon vergeben, oder die Warteliste steuert auf eine dreistellige Zahl zu. Dabei hat der junge Niederbayer kaum Ansprüche: Er käme mit 20 Quadratmetern aus, eine Küchenzeile wäre nett – und es würde ihn nicht stören, mit dem Bus eine halbe Stunde zur Uni zu fahren. 330 Euro wäre ihm das im Monat wert.

Kinder? Katzen? In Regensburg

Schliebs ist klar, dass der Zeitpunkt alles andere als optimal war, sich in Regensburg eine Wohnung zu suchen. Doch weil er noch in Dresden an einen Mietvertrag gebunden war, habe er sich nicht früher darum bemühen können. Erlebt hat er seither einiges: Bei der Besichtigung eines winzigen „Bunkers“ 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 Maklerausbildungshandbuchs – dennoch



Wer den Schlüssel für die Wohnung seiner Träume haben will, braucht Ausdauer. In Regensburg wird das immer schwieriger.

schien ihm diese Aussage nicht abwegig. Zwar hat er anfangs Wohngemeinschaften für sich ausgeschlossen, weil er nicht mit Fremden zusammenleben wollte, doch auch von diesem Standpunkt ist er längst abgerückt. Als er über Freunde von einer frei werdenden Wohnung am Fischmarkt erfuhr, in der er eine Zweier-WG gründen wollte, keimte Hoffnung auf. Aber der Vermieter meldete sich wochenlang nicht und ließ dann ausrichten, dass er keine Wohngemeinschaften mehr haben will. Stattdessen sucht der Eigentümer eine Einzelperson, die mindestens drei Jahre in der Wohnung bleibt. Und schon gar keine Ausländer bleibt. Schliebs lässt sich von diesen Rücklagen nicht runterziehen – und sagt früher darum bemühen können. Erlebt hat er seither einiges: Bei der Besichtigung eines winzigen „Bunkers“ 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 Maklerausbildungshandbuchs – dennoch

Thomas Mauer (Name von der Redaktion geändert) kam nur selten dazu, seine Bewerbungsunterlagen abzugeben. Dabei hat er durchaus einiges vorzuweisen: Er ist Krankenpfleger in einer Leitungsposition, Dozent an einer Pflegefachrichtung und führt mit seinen 33 Jahren ein bürgerliches Leben. 1000 Euro Warmmiete könnte er im Monat aufbringen. Trotzdem sagt er, sei er für Makler nur Ausschussware. Seine Auswahlkriterien heißen Marina, Sophie und Matthias. Thomas Mauer ist alleinerziehender Vater und nur noch auf dem Papier verheiratet. Mit Anfang 20 eine Familie zu gründen, hat er nie bereut. Seine drei Kinder sind das größte Glück, das er je erfahren habe, sagt er. Auch nach der Trennung verstehe er sich noch gut mit seiner Frau. Seit sie aus dem gemieteten Haus in einem Regensburger Randbezirk auszog, wurde das Anwesen unter der Woche zu groß und zu teuer für Thomas Mauer.

Als er dann von seiner Wohnzimmer-Couch aus nach geeigneten Wohn-

ungen Ausschau hielt, passierte das, worüber er sich heute noch aufregen kann. Er bekam nicht mal einen Besichtigungstermin für eine Drei- oder Vierzimmerwohnung. Die Makler erklärten ihm, dass man diese lieber an Pärchen ohne Kinder vermiete. Da Mauer außerdem noch zwei Katzen hat, könne er gleich ausschließen, in der Domstadt etwas Passendes zu finden. „Das gibt es zurzeit nicht in Regensburg“, habe man ihm gesagt. 30 oder 40 Kilometer außerhalb, also irgendwo im Landkreis, könne er vielleicht fündig werden. „Bei jedem Makler hatte ich das Gefühl, hier nicht willkommen zu sein.“ Der Markt in Regensburg sei einfach nur krass, sagt Mauer. Trotzdem kommt der Umzug aufs Land für ihn nicht infrage. Er habe hier seinen Lebensmittelpunkt, er fühle sich hier heimisch. „Ich will Teil dieser Stadt bleiben, auch wenn sich das pathetisch anhört.“ Mit 18 Jahren sei er hierhergezogen und habe es nie bereut. Was gerade in Regensburg passiert, beobachtet er kritisch. Auf der einen Seite werbe

die Stadt mit dem Image von Kultur und jungen Leuten, aber kaum einer könne sich noch Wohnraum leisten. Eine kleine, einkommensstarke Elite verdränge die Altleitenden. Normalsterblichen würden so in die Vororte outgesourct. Mauer hat die Suche nach einer neuen Wohnung daher vorerst aufgegeben. Stattdessen hat er sich erst mal einen Untermieter ins Haus geholt, damit er nicht mehr als die Hälfte seines Einkommens am Monatsanfang aufs Vermieterkonto überweisen muss. Aber irgendwann will auch der Untermieter eine Wohnung nur für sich – und dann gehe die Suche wieder von vorne los. „Vielleicht warte ich, bis meine Kinder alt genug sind, vielleicht bin ich dann für Makler ja interessanter.“

Fade Schnitzeljagd am Küchentisch

Auch ich scheiterte. Bisher. Zum einen, weil ich bei meiner neuen Bleibe keine Abstriche mehr machen will und mir nur solche Wohnungen anschau, bei denen auf den ersten Blick alles passt.

muss sich wohl angewöhnen, zu allem Ja und Amen zu sagen. Nach einem Tag stellte ich die Anzeige wieder offline, um wieder etwas Ruhe zu haben – und niemandem falsche Hoffnungen zu machen.

Drei Jahre lang genügte mir meine Wohnung völlig; aber jetzt brauche ich einfach mehr Platz; ich will schließlich noch ein paar Jahre in Regensburg bleiben. Aber dann käme ich gerne nach Feierabend in ein Zuhause, das mir ein tiefenentspanntes „Ahhhhh“ entlockt, wenn ich auf die Couch sacke. Und das wäre mir knapp 750 Euro im Monat wert – am besten, ohne Provision zu zahlen.

Die folgenden Samstage werden daher zu einer Schnitzeljagd, die per Telefon und mit Textmarker geführt wird. Dann sitze ich am Frühstückstisch und gehe den Immobilienteil dieser Zeitung durch – aber irgendwie wollen mir die wenigen Angebote, die ich markiere, alle nicht gefallen. Vielleicht bin ich zu wählerisch, vielleicht suche ich die Nadel im Heuhaufen. Aber ich will diese Zweierzimmer-Wohnung mit Balkon oder Terrasse, die ich mir im Kopf schon eingerichtet habe. Unbedingt.

Wildpinkler ade!

Aber solche Objekte sind äußerst rar – trotzdem finde ich eine Wohnung direkt am Bismarckplatz – im Sommer eine annehmbare Terrasse, denke ich. Als ich bei ihr auf der Couch sitze, sagt die derzeitige Mieterin, dass keine Courtage fällig wird, weil sie den Nachmieter ja gesucht habe. Die Wohnung ist klasse: Stuckdecken, mehr als 60 Quadratmeter, zwei WCs in (!) der Wohnung, topsaniert, gut geschnitten, hell und erstaunlich ruhig für die Lage. Aber keine Bleibe ohne ein „Aber“: Die Küche möge noch abgelöst werden und noch einige Möbelstücke. Die gefallen mir zwar nicht, trotzdem stimme ich allem zu, um den Zuschlag zu erhalten. Dabei wollte ich doch keine Kompromisse eingehen. Mist. Tage später schreibt dann doch der Makler die Wohnung aus und verlangt bei erfolgreicher Vermittlung knapp 1500 Euro Provision. Dafür, dass ich die Wohnung schon kenne und selbst gefunden habe, ist mir das etwas zu viel. Die Suche geht weiter.

Als ich nach einiger Zeit eine traumhafte Dachgeschosswohnung in Innenstadtlage entdeckte, erhalte ich – natürlich über den Makler – den Kontakt zum Vermieter. Dass ich Zeitungsredakteur bin, kommt gut an. Ja, studiert habe ich auch – und der lauteste Hausbewohner war ich auch noch nie. Doch als der Besitzer erfährt, dass ich erst 26 Jahre alt bin und nicht jedes Wochenende nach München oder Nürnberg pendle, nimmt das Gespräch eine Wendung.

Man suche eigentlich jemanden so um die Mitte 30, der eben ein etwas „gesetzteres Leben“ führt; der nicht ständig Party macht; und in meinem Alter sei man noch so sprunghaft. Ich ertappe mich später dabei, wie ich zu erklären versuche, dass ich ja schon bald 27 Jahre werde und doch gar nicht so jugendlich mehr bin. Das stimmt zwar auch, aber normalerweise versuche ich nicht, über Altwerden und ein „gesetztes Leben“ nachzudenken. Was macht diese Wohnungssuche bloß mit mir?

Nach Wochen stellt sich auch bei mir etwas Lustlosigkeit ein; ich habe mir insgesamt nur fünf Wohnungen angesehen; keine gefiel mir so richtig – und keine hätte ich bekommen. Längst habe ich akzeptiert, dass in Regensburg ohne die Hilfe eines Maklers nichts zu bekommen ist. Aber jetzt habe ich entschieden, den Spieß umzudrehen. Also habe ich diverse Makler angeschrieben und sie beauftragt, mir eine Wohnung zu suchen, schon.“ – „Miete könnte etwas teurer werden.“ Kann ich nicht noch bezahlbar sein? „Kaum jemand lässt sich am Telefon abwimmeln. Wer eine Wohnung sucht,

Was einen guten Makler ausmacht

AUFTRAG Kaum eine andere Berufsgruppe muss sich derzeit so für ihre Entlohnung rechtfertigen wie diese. Zwei erfolgreiche Vermittler erklären, worauf man achten sollte.

VON PASCAL DURAIN, MZ

REGENSBURG. Sie verdienen schnell sehr viel Geld – und in Zeiten begehrten Wohnraums flammt schnell Kritik an ihnen auf: Makler. Der Bundesrat wird sich bald mit einer Forderung auseinandersetzen müssen, die den Wohnungsmarkt durcheinander bringen könnte. Das sogenannte „Bestellerprinzip“ soll die Provisionsfrage neu regeln. Das Prinzip ist einfach: Wer den Makler beauftragt (also bestellt), soll auch dafür bezahlen. Denn in den meisten Fällen ist das der Vermieter.

Profis fordern Standards

Unterdessen wird die Kritik vieler Wohnungssuchender an einigen Maklern lauter, die auf Wohnungsbesichtigungen schlecht vorbereitet seien und nichts weiter täten, als die Tür aufzusperren und abzukassieren. Auch Michael Müller und Dr. Werner Gross sind solche Fälle bekannt. Auch sie können darüber nur den Kopf schütteln. Die beiden bilden die Führungsspitze des größten Regensburger Maklerbüros Re/max, das derzeit 25 Makler beschäftigt. Der Unterschied zu vielen anderen: Jeder einzelne hat einen IHK-Abschluss in der Tasche (geprüfter Immobilienfachwirt); jeder hat eine mehrjährige Ausbildung im Haus absolviert, bevor er auf die Kunden losgelassen wird.

Im Konferenzsaal des Re/max-Büros, den ein riesiges Panorama-Foto von Dom und Umgebung ziert, erklären sie aber auch, warum Makler Provisionen kassieren dürfen. „Man darf bei aller Kritik nicht vergessen, dass wir nur bezahlt werden, wenn es tatsächlich zu einem Geschäftsabschluss kommt“, sagt Re/max-Gründer Gross. Oft genug reibe sich der Makler auf, erstelle Angebote und suche passende Objekte – wenn am Ende aber kein Vertrag unterschrieben wird, gebe es auch keinen Verdienst.

In den vergangenen 14 Jahren habe sich der Markt in Regensburg komplett gedreht – so habe es früher jede Menge Angebote gegeben, aber keine Kunden. Heute müssten sich Mieter mit langen Wartezeiten abfinden. Wohnraum ist knapp. Warum das so ist, haben sie in ihrem „Marktbericht“ festgehalten: Zuzug, die demografische Entwicklung, kaum Bauträgerfähigkeit und der Wunsch nach mehr Quadratmetern. Das mache Wohnen heute teurer.

„Die Mie-



DIE ENTWICKLUNG DER MAKLER IN REGENSBURG

➤ **Zuwachs:** Die Zahl der Makler hat sich in den vergangenen zehn Jahren deutlich erhöht. Gab es im Jahr 2002 noch 488 Makler mit einer Lizenz der Stadtverwaltung, waren es drei Jahre später bereits 566. 2011 zählte man schon 678.
➤ **Erlaubnisse:** Die Anzahl der erteilten Erlaubnisse ist hingegen nicht so stark gestiegen. Erhielten vor zehn Jahren 65 Personen eine Makler-Erlaubnis, waren es 2011 nur zwei mehr, also 67.
➤ **Gebühr:** Wer Makler werden will, muss

ten sind aber nicht so dynamisch gestiegen wie die Kaufpreise“, sagt Müller. Doch auch er muss zugeben: „Der Gipfel bei Mieten ist langsam erreicht.“

Umso hilfreicher könne da ein guter Makler sein. Den erkenne man laut Gross daran, dass er ein eigenes Büro hat, immer erreichbar ist und nichts anderes tut, außer zu vermitteln. Außerdem müsse der Makler ehrlich sein, und beispielsweise auch dem Verkäufer einer Immobilie sagen können, dass er für dieses Objekt nicht so viel wie gewünscht verlangen kann – oder dass er einem Wohnungssuchenden beibringt, dass die Hälfte seines Einkommens zu viel für die monatliche Miete sei. Gross: „Wir brauchen zufriedene Kunden, unsere Branche lebt von Empfehlungen.“ Daher sei auch er daran interessiert, dass es schwarze Schafe in der Branche nicht mehr so leicht hätten. „Wir sehen unsere Kunden langfristig“, sagt Groß. Wer also heute ein Mieter sei, könne auch bald ein Häuslebauer sein. „Wir haben eine Obhutspflicht, schließlich ist der Bau eines Hauses eine der wichtigsten Entscheidungen, die man im Leben trifft.“

Das sieht anscheinend nicht nur Re/max so. Auch der Immobilienverwalter Deutschland (IVD) hat erst vor wenigen Tagen eine Ausbildungspflicht für Immobilienmakler gefordert. „Die Aufgaben sind so umfangreich geworden, dass man gewisse Marktkenntnisse haben muss“, sagte die IVD-Geschäftsführerin Sun Jensch. Zentrales Anliegen sei es dabei, „der Branche einheitliche Qualitätsstandards zu geben“.

So schnell wird man Makler

Auch in Regensburg müssen Makler bisher keine besondere Ausbildung vorweisen. Wer Makler werden will, lediglich einen Antrag beim Gewerbeamt stellen. Bedingung der Stadt: „Der Antragsteller muss zuverlässig sein und in geordneten Vermögensverhältnissen leben.“ Keine Erlaubnis erhält man, wenn man sich als nicht zuverlässig erwiesen habe. Soll heißen: Wer ein einschlägiges Vermögensdelikt (beispielsweise Diebstahl oder Wucher) begangen oder einen Insolvenzantrag gestellt hat, darf kein Makler werden. So ein Antrag kostet laut städtischer Pressestelle durchschnittlich etwa 500 Euro.

Hat man seine Lizenz, muss man sich an das Wohnvermittlungsgesetz halten. Zum Beispiel darf man dann keine Provision kassieren, wenn man personell oder wirtschaftlich mit dem Vermieter verflochten ist. Konsequenzen muss man allerdings kaum fürchten. Denn Überprüfungen erfolgen laut Stadt „anlassbezogen“, wenn es zu Beschwerden über den Makler kommt. In den vergangenen drei Jahren ist kein einziger Makler mit einer Ordnungswidrigkeit belegt worden.

Michael Müller (links) und Dr. Werner Gross leiten Regensburgs größtes Maklerbüro. Foto: Re/max

eine Lizenz beantragen. In Regensburg fallen diese unterschiedlich aus. Die Stadt verlangt dafür zwischen 150 und 1370 Euro. Die Gebühr richtet sich nach dem Umfang der begehrten Erlaubnis. Wenn beispielsweise jemand die Erlaubnis nur für die Grundstücksvermittlung beantragt, ist die Gebühr geringer als bei einem Antragsteller, der dazu auch die Erlaubnis zur Darlehensvermittlung beantragt. Die Durchschnittsgebühr betrug 2011 circa 500 Euro.

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

facebook -Thema

Das passende Zuhause zu finden, wird immer schwieriger. Welche Erfahrungen habt Ihr mit Maklern und Vermietern in Regensburg gemacht?

Reaktionen:

Meine Erfahrung: Eine WG besichtigt und gleich den Zuschlag erhalten. Das war vielleicht vor drei Jahren noch alles anders als jetzt. Bastian

Regensburg hat inzwischen etwa die gleichen Preise wie München, wenn man dort nicht unbedingt in der Innenstadt leben möchte. Regensburg ist für seine Größe viel zu teuer geworden. Mike

Regensburg wird zu teuer! Beste Chancen hat man, wenn man den Geldkoffer gleich mitnimmt! Der Bund hat sich verabschiedet, die Kommunen sehen eher andere Ziele. Und die Privatanbieter freuen sich und ziehen hoch und verlangen entsprechend. Ich frage mich, was wäre, wenn Regensburg keine Studenten hätte? 20 000 Leute weniger! Wahrscheinlich bleibt der Preis oben, aus Trotz. Sascha

Dann sollte die halt in die schönen Städtchen Amberg, Schwandorf, Neumarkt ausweichen, dann werden die Vermieter schon sehen, wie sie auf ihren Wucherpreisen sitzenbleiben! :) Reinhard

Natürlich sind die Wohnungen zu teuer – aber wenn man heute eine Wohnung mit ca. 40 Quadratmetern kauft und dafür dann mit allen Nebenkosten ca. 140 000 Euro hinblättert, muss man entsprechend Miete verlangen. Ich glaube tatsächlich, dass hier eine Blase entsteht. Eugenie

Zumal die Kommunen kein Geld haben um Sozialwohnungen zu bauen, welche früher noch erschwellige Mieten hatten. Adalf

➤ Diskutieren Sie mit der Online-Redaktion der MZ unter [facebook.com/mittelbayerische](https://www.facebook.com/mittelbayerische)

MORGEN IN DER MZ

THEMA IMMOBILIEN

MZ beleuchtet Konzepte für günstige Wohnungen

Die Stadt wächst jedes Jahr um mehr als 1000 Menschen. Die meisten Neubürger kommen nach Regensburg, weil sie hier arbeiten. Doch längst hat auch der Trend eingesetzt, dass es ältere Menschen vom Land zurück in die Stadt zieht. Felicitas Kreuzer ist eine dieser Zugezogenen. Sie kam aus Wenzelnbach in die Domstadt. Doch nicht alle haben so viel Glück wie Felicitas Kreuzer, relativ rasch eine Wohnung zu finden. Denn was in der Stadt fehlt, ist preisgünstiger Wohnraum. Die MZ spürte den Konzepten nach, die günstigere Wohnungen garantieren sollen.

WWW.MITTELBAYERISCHE.DE

Internet-Umfrage

Die Immobilienpreise befinden sich auch in Regensburg derzeit auf einem wahren Höhenflug. Wird diese rasante Entwicklung auch künftig anhalten oder ist das Ende der Fahnenstange bald erreicht?

76,6 % Ja. Aufgrund der großen Nachfrage wird sich daran so schnell nichts ändern. Die Preise bleiben weiter oben.
23,4 % Nein. Der Markt ist am Limit. Die Preise für Immobilien werden fallen und auch die Mieten werden in der Folge wieder sinken.

Stand: Sonntag, 18 Uhr