

Goldgräberstimmung: Bauträger langen bei Grundstücken kräftig hin

Verschleuderte das Liegenschaftsamt Grundstücke, die nun Geld bringen?

Von Christian Eckl

Regensburg. Das Inserat in der Tageszeitung liest sich vielversprechend: Familiengerechte Reihenhäuser an der Papstwiese in Burgweinting werden angeboten, die Grundstücke sind zwischen 170 bis 262 Quadratmeter groß. Kaufpreis inklusive Garage: Zwischen 420.000 und 440.000 Euro. Ein Schnäppchen? Nicht, wenn man die Hintergründe des Vertrages kennt.

Volkmar F. (Name von der Redaktion geändert) hat zusammen mit seiner Frau lange überlegt, ob sie das Reihenhaus kaufen sollen. Sie ließen sich die Vertragsbedingungen zukommen. F. ist hochspezialisierter Fachexperte bei einem der Regensburger Global-Player-Unternehmen, die boomen. Die kleine Familie mit Kind steht für den klassischen Akademiker-Haushalt. Beide stammen nicht aus Regensburg – dennoch haben sie Regensburg, aus unterschiedlichen Gründen, als den Ort ausgesucht, an dem sie alt werden möchten. „Die Situation

auf dem Immobilienmarkt ist aber so extrem, dass wir langsam resignieren“, sagt F. zum Wochenblatt. Auch das Reihenhäuschen in Burgweinting hat einen Pferdefuß – und zwar einen, der zu Lasten des Regensburger Steuerzahlers geht.

Dem Wochenblatt liegt ein Vertragswerk vor, das belegt, dass die Stadt etwa 100 Grundstücke in Burgweinting zu Billigstpreisen an etwa verschiedene Bauträger weiterveräußerte – unter der Bedingung, günstige Häuser für Familien zu bauen. Doch die Bauträger scheinen sich auf einen Trick verständigt zu haben: Sie verwirklichen das Haus relativ günstig in einer dürftigen Grundausstattung, dafür langen sie beim Grundstück kräftig hin.

„So ein Grundstück ist wie ein 6er im Lotto“

Laut Vertrag hat der Bauträger an die Stadt 255 Euro pro Quadratmeter inklusive Erschließung bezahlt. Bei den Parzellengrößen der Angebote sind das zwischen 70.000 und 80.000 Euro. Doch im Notarvertrag wird das Grundstück anders ausgewiesen – mit bis zu 200.000 Euro. Bei 100 Grundstücken in Burgweinting wären

das zwischen zehn und zwölf Millionen Euro, die Bauträger daran verdienen, dass die Stadt die Grundstücke verramschte.

„Ein Grundstück im Regensburger Stadtgebiet zu einem angemessenen Preis zu bekommen ist fast schon mit einem Sechser im Lotto zu vergleichen“, heißt es dann auch in einem der vielen Immobilienberichte eines Bauträgers. Und weiter: „In absoluten Toplagen, wie zum Beispiel der südwestlichen Altstadt liegt der Bodenrichtwert bei circa 1.750 Euro pro Quadratmeter, wobei es so gut wie unmöglich ist, hier ein unbebautes Grundstück zu finden.“ Selbst in „schlechten“ Lagen beziffert der Bericht mit einem Bodenrichtwert von ab 300 Euro diesen höher, als die Stadt ihre Grundstücke in Burgweinting weiter veräußerte – immerhin handelt es sich hier um den Besitz des Steuerzahlers.

Doch ist Burgweinting eine Ausnahme? Wohl kaum. Der Grund dafür ist ein Markt, der viele Käufer, aber immer weniger Anbieter kennt.

Goldgräberstimmung herrscht vor allem für diejenigen, die Geld haben, das sie möglichst schnell anlegen wollen – die Niedrigzins-Politik der EU hat das noch befördert. Ein weiteres Beispiel: Vor etwa zehn Jahren

verkaufte die Deutsche Bahn Eisenbahner-Wohnungen in ganz Regensburg an einen japanischen Finanzinvestor. Den Mietern aber wurde das Vorkaufrecht angeboten: Wer zuschlug, bekam etwa im Regensburger Stadtnorden eine Eigentumswohnung, Baujahr zwischen 1955 und 1965, saniert in einer Größe von 65 Quadratmetern für 80.000 Euro. Zehn Jahre später kann man für diese Wohnungen 180.000 Euro erzielen – erst kürzlich kaufte ein Investor eine solche Wohnung, sanierte nochmal 20.000 Euro in die 65-Quadratmeter-Wohnung und insizierte sie für 239.000 Euro.

20 Prozent Rendite auf wenige Wochen erzielen

Da der verstorbene Mieter die Eigentumswohnung vor zehn Jahren nicht gekauft hatte, verdiente nun der japanische Investor eine Rendite von etwa 125 Prozent auf zehn Jahre – ein Riesengeschäft. Und wenn der neue Käufer seinen Gewinn realisieren kann, hat der nochmal mehr als 20 Prozent Rendite erzielt – auf kürzeste Zeit.

Zurück zu den Häusern in Burgweinting: lange hat der Ingenieur und seine Frau überlegt, ob sie von dem Kauf absehen –



An der Papstwiese in Burgweinting entsteht derzeit ein neues Baugebiet. Die Stadt verkaufte den Quadratmeter für 255 Euro.

sie überlegten, ob sie Regensburg verlassen. „Ich habe es fast schon abgeschlossen, hier ein Haus zu finden, das nicht überteuert ist“, sagt der Ingenieur. Schwierig wäre das vor allem für seinen Arbeitgeber, denn der ist, wie andere Hightech-Unternehmen in Regensburg auch, auf hoch spezialisierte Fachkräfte angewiesen. Der Immobilienmarkt scheint aber für viele Akademiker und Führungskräfte eine ganz zentrale Komponente zu sein, wo sie sich niederlassen – Regensburg hat hier jedenfalls aus Sicht der Käufer immer schlechtere Karten.

Übrigens geht die Stadt Regensburg davon aus, dass beim Verkauf der Grundstücke mit knapp 700 Euro alles mit rechten Dingen zugegangen ist. „Zum Verkauf der Reihenhäuserquartiere hat der Stadtrat günstige Verkaufspreis von 255 bzw. 275 Euro pro Quadratmeter festgelegt, um Selbstbeziehern – insbesondere jungen Familien mit Kindern – den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie zu ermöglichen“, heißt es in einer

Stellungnahme der Stadt. Und weiter: „Dabei war die Stadt bemüht, den Wert so festzulegen, dass dieser nicht preistreibend auf dem Immobilienmarkt wirkt und zumindest die Möglichkeit eröffnet ist, dass sich günstige Grundstücksverkaufspreise auch günstig auf die Abverkaufspreise auswirken.“ Für die Preissteigerung macht die Stadt weitere Kosten verantwortlich, die ja auch vom Bauträger mit eingerechnet wurden: „Bodenverbesserung, Vermarktung, Genehmigung, Planung, Gemeinschaftsweg, und, und, und. Doch im uns vorliegenden Notarvertrag steht davon keine Zeile – lediglich der Weg ist erwähnt, der noch gebaut werden soll. Vieles spricht dafür, dass der Gewinn des Bauträgers in den Grundstückspreisen steckt, den der an die Käufer weiter gibt.“

Unser junges Paar kaufte am Ende allerdings dann doch das Haus in Burgweinting. „Wir finden ja nichts anderes“, so der Familienvater. Den hohen Grundstückspreis nehmen sie am Ende in Kauf.