



Das Welterbe aus der Vogelperspektive: Bei Kapitalanlegern werden Wohnungen im Zentrum vielleicht bald nicht mehr so begehrt sein.

Foto: Winter

Wohnen: Preise erreichen 6000 Euro

MARKT Trotz der Spitzensummen verkaufen sich Luxus-Immobilien rasch. Für Anleger lohnt sich das bald nicht mehr, sagt Volksbank-Chef Erwin Schoch.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. In den letzten Monaten haben die Immobilienpreise in Top-Lagen beinahe die 6000-Euro-Grenze für den Quadratmeter geknackt. Vier besonders kostspielige Projekte fallen auf. Spitzenreiter sind die Stadthäuser und Wohnungen, die das Immobilienzentrum Regensburg am Donauufer in der Wöhrdstraße baut. Käufer legen bis zu 5990 Euro dafür hin.

„Die Investoren testen, was geht“

Es folgt der Wohnturm am Peterstor: Das „Wohnen am Schlosspark“ kostet bis zu 5970 Euro pro Quadratmeter. Für die Wohnungen im Ostermeier-Quartier am Donaumarkt verlangt Investor Peter Trepnau bis zu 5800 Euro. Ein weiteres hochpreisiges Areal stellen die Neubauwohnungen in der Lessingstraße/Ecke Theodor-Körner-Straße dar, für die bis zu 5750 Euro/Quadratmeter anfallen. Wolfgang Herzog, Vorstandsmittglied des Immo-

lienzentrums (IZ), stellt seit rund einem Jahr ein Phänomen fest. Die Interessenten zögerten bei mittleren Lagen, warteten lieber auf ein Spitzenobjekt – und sind auch bereit, die hohen Preise zu zahlen. Die drei Einfamilienhäuser und die teuersten der Wohnungen (5290 bis 5990 Euro/Quadratmeter), die das IZ in der Wöhrdstraße errichtet, sind schon weg. Ähnliches hat Herzog beim Projekt Lessingstraße/Ecke Theodor-Körner-Straße im Stadtwesten mit 37 Wohnungen beobachtet. Als erste Immobilien hat das IZ das Penthouse (200 Quadratmeter) und die Dachterrassenwohnung (140 Quadratmeter) an den Mann gebracht. Und das für 5750 Euro/Quadratmeter.

Unternehmer Peter Trepnau, dessen GmbH das 9000 Wohnquadratmeter umfassende Karree am Donaumarkt baut, pflichtet Herzog bei. Besonders gefragt und rasch vergeben waren auch am früheren Ostermeier-Areal die sieben Dachterrassenwohnungen für 5800 Euro/Quadratmeter. 90 Prozent der durchschnittlich 5000 Euro/Quadratmeter kostenden Wohnungen sind verkauft.

Trepnau gibt jedoch zu bedenken: „6000 Euro sind die ganz große Ausnahme.“ Hochwertige Grundstücke, die so einen Preis rechtfertigten, seien endlich. Auch die gehobene Käuferschicht sei nicht unbegrenzt. „Wer investiert hat, wird nicht gleich wieder kaufen.“

Vorstandssprecher Erwin Schoch von der Volksbank Regensburg betont, dass diese Spitzenpreise nur für besondere Lagen bezahlt werden, etwa am Donauufer. Natürlich seien die Herstellungskosten beispielsweise am Donaumarkt – wegen des Tiefgaragenbaus – höher als auf der grünen Wiese. „Aber ansonsten testen die Investoren schon, was geht“, erklärt Schoch. Käufer, die ihre Immobilie selbst nutzen, seien bereit, mehr zu bezahlen als Kapitalanleger, die vermieten wollen, betont er. Derzeit hätten aber Regensburger Mieten eine „Preisobergrenze“ erreicht.

Bank-Fachmann: Die Rendite sinkt

Deshalb müsse sich jeder Kapitalanleger fragen, ob sich das Verhältnis zwischen Investitionskosten und Mietertrag noch lohnt. „Da ist ein Höhepunkt erreicht“, erklärt Vorstandssprecher Schoch. „Wenn Sie mehr als 5000 Euro für den Quadratmeter bezahlen und nur zwölf Euro Kaltmiete erzielen können, ist die Rendite gering.“ Im Übrigen könne ein Wohnungseigentümer vielleicht zwölf oder 13 Euro Miete pro Quadratmeter für eine Drei-Zimmer-Studenten-Wohnung verlangen. Bei einem Einzelmietler stelle sich die Frage, ob er bereit sei, so viel zu bezahlen.

Wolfgang Herzog bestätigt, dass viele der IZ-Käufer ihr Wohneigentum selbst beziehen werden. Bei der Trepnau GmbH sind „teilweise Kapitalanleger“ darunter – größtenteils aus Regensburg und dem Umland.

Eine Immobilienblase befürchtet

Banker Erwin Schoch übrigens nicht. „Der Markt läuft sehr gut und ist intakt“, urteilt der Fachmann. In Regensburg werde „nennenswert Eigenkapital eingesetzt“. Das verlange die Volksbank auch. „Ich könnte nicht sagen, dass sich die Leute übermäßig verschulden.“ Anleger konzentrierten sich wegen der historisch niedrigen Zinsen nach wie vor auf Sachwerte. Auch wenn der Einsatz sehr hoch sei.

Eins betont Erwin Schoch noch: Auf dem Regensburger Immobilienmarkt gebe es erhebliche Preisunterschiede. Nur die Top-Lagen erzielten Höchstpreise, über die gerne diskutiert wird. Der Durchschnitt liege deutlich niedriger.

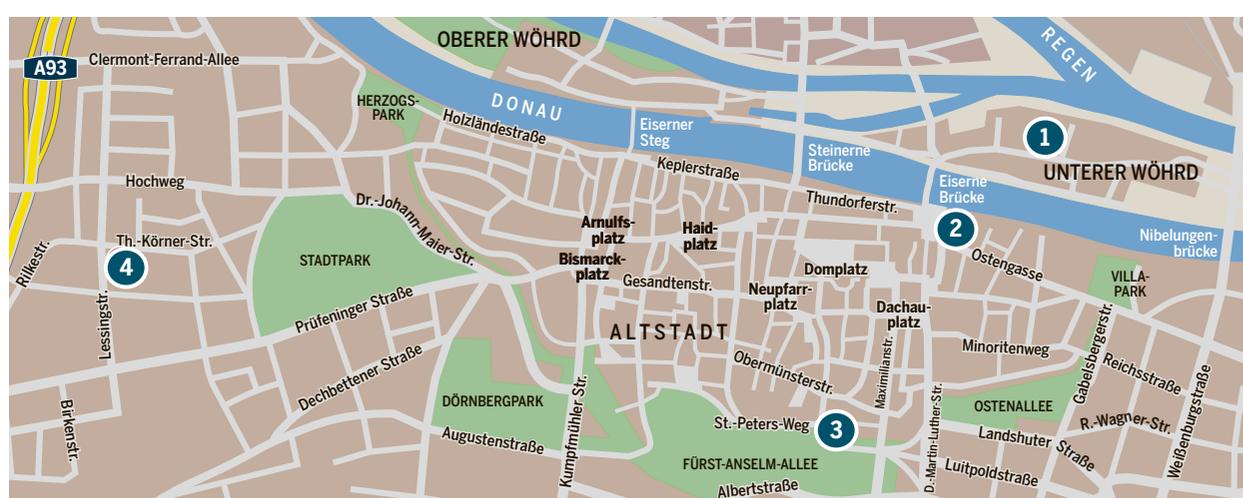
Was sagt das Internet-Portal ImmobilienScout24 dazu? Es bietet 279 Eigentumswohnungen in Regensburg an. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 3200 Euro/Quadratmeter, zehn Prozent mehr als im Vorjahr. Auf www.mittelbayerische-immobilien.de werden 51 Regensburger Wohnungen zum Kauf angeboten, auch das MZ-Portal nennt Preise ab 2900 Euro/Quadratmeter.

Mitte 2015 kommt ein Großprojekt im Westen auf den Markt: „Das Dörnberg“ mit 1300 Wohnungen, Häusern und 300 Studentenapartments. Für das Quartier zwischen Kumpfmühler Brücke, Ladehof- und Kirchmeierstraße stehen die Preise noch nicht fest, winkt Martin Bucher von der Dörnberg-Viertel GmbH ab.

Erwin Schoch, Vorstandssprecher der Volksbank Regensburg Foto: Bank



DIE TEUERSTEN PROJEKTE



- | | |
|---|---|
| 1 Wöhrdstraße, Häuser/Wohnungen am Donauufer bis zu 5990 Euro | 3 Peterstor (Wohnen am Schlosspark) bis zu 5970 Euro |
| 2 Ostermeier-Quartier am Donaumarkt bis zu 5800 Euro | 4 Lessingstr./Ecke Theodor-Körner-Str. bis zu 5750 Euro |

Preise pro Quadratmeter

MZ-Infografik