



Eines der teuersten Wohnprojekte: Am Unteren Wöhrd baut das Immobilienzentrum Stadthäuser. Kosten: knapp 6000 Euro pro Quadratmeter Foto: Lex

Wohnungspreise spielen verrückt

STUDIE Immobilien werden für Normalverdiener langsam unbezahlbar. Experten fordern, in Regensburg weniger Bauträger zum Zug kommen zu lassen.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Immobilien für 1,28 Milliarden Euro haben in den zwei Jahren 2013 und 2014 in Regensburg den Besitzer gewechselt. Alarmierend: Der Preisanstieg setzte sich ungebremst fort. Die Preise zogen im Schnitt um 14 Prozent an. Für neue Eigentumswohnungen in oder am Rande der Altstadt bezahlten die Käufer rund 4830 Euro pro Quadratmeter. 5450 Euro kosteten die teuersten, in weniger begehrten Lagen waren es 3950 Euro.

Für Bauland mussten die Käufer fast 20 Prozent mehr hinlegen: Es kostete im Schnitt 593 Euro pro Quadratmeter. „Die Preise haben sich enorm

entwickelt, vor allem in guten Lagen“, sagt der städtische Sachverständige Erwin Fruth. Er leitet den Gutachterausschuss, der den Marktbericht verfasst hat. Bei Top-Flächen zahlten die Interessenten bis zu 875 Euro pro Quadratmeter Grund. Das sind 21 Prozent mehr als 2013.

Der nun präsentierte Grundstücksmarktbericht liefert auf 76 Seiten spannende Erkenntnisse zum Immobilienwert. Das Besondere: Die Preise für Bauflächen und Wohnungen basieren auf den Notarurkunden von Verkäufen in 2013 und 2014. Der Marktbericht spricht von deutlich weniger Verträgen als in den Vorjahren. 2014 wurden 1878 unterschrieben. Früher waren es stets rund 2500. Der Grund laut Sachverständigem Fruth: „Jeder sagt: Wenn ich nicht muss, veräußere ich in Regensburg nichts. Das zeigt, dass Wertbeständigkeit da ist.“ Zugleich nehme das Angebot an Bauflächen ab.

Regensburg ist nach Einschätzung von Fruth ein Bauträgermarkt. 46 Prozent der Verkäufer sind Großinvesto-

ren. Das habe zur Folge, dass wegen der Rendite vor allem Eigentumswohnungen errichtet werden. „Wir brauchen aber mehr Mietwohnungen“, stellt Fruth klar. Makler Gerhard Wingerter gehört auch dem Gutachterausschuss an. Er moniert, die Preise seien zu hoch. Vor allem die Grundstückskosten liefen aus dem Ruder. „Die Stadt müsste gegensteuern und mehr ausweisen, aber nicht über Bauträger“, fordert er. „Das ist nämlich das Problem in Regensburg“, gibt er seinem Kollegen Recht. „Dass zwei bis

drei Bauträger 75 Prozent der Eigentumswohnungen kontrollieren, ist ungesund.“ Kleine Firmen sollten zum Zuge kommen.

Michael Kroll vertritt als Vorstand der NaBau-Genossenschaft eine davon. Die Stadt solle wie München 20 bis 40 Prozent der Flächen für freie Baugemeinschaften und Genossenschaften reservieren, verlangt er. Die Regensburger Liegenschaftspolitik hält er für „nicht nachvollziehbar“. „Die Vergabebedingungen für Grundstücke sollten klar definiert sein und für alle Bewerber gelten.“ Gutachter Klaus Oberberger sagt: „Die Preise spielen verrückt. Ich habe den Eindruck, manche kaufen, damit das Geld nicht verloren geht.“

Zögerlich stellt sich die Stadt gegen den Trend: mit reger Bautätigkeit, Sozialförderung und kleinen Flächen für Genossenschaften.

➤ NÄCHSTE SEITE

SERVICE UND GELDGESCHENK

➤ **Gutachten für Privatleute:** Der Ausschuss unter Vorsitz von Dipl.-Ing. (FH) Erwin Fruth vom Bauordnungsamt erstellt Gutachten zum Grundstückswert.

➤ **Bauförderung für Normalverdiener:** Die Stadt fördert Wohnungskauf. Ein Ehepaar mit zwei Kindern darf bis zu 45 700 Euro brutto verdienen, um zu profitieren.



Erwin Fruth

Foto: Stadt