

Wohnungen in der Altstadt gelten als Betongold

MARKT Bewohner klagen über Kneipenlärm, doch das Kaufinteresse bleibt groß. City-Lagen sind begehrt. Der Preis stieg in 14 Jahren um 2000 Euro/Quadratmeter.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Ein Zahlenvergleich aus dem neuen Grundstücksmarktbericht macht deutlich, wie beliebt die Altstadt bei Wohnungskäufern ist – trotz der hohen Preise bis 5500 Euro/Quadratmeter für Neubauten. Während die

ANZEIGE

www. **EAD** -Dirnberger.de

Heizkosten abrechnen mit System

Außenstelle Regensburg
Tel. 0170/6377420

Preise für Neubau-Eigentumswohnungen außerhalb des historischen Zentrums zwischen 2012 und 2014 von 3450 auf 3950 Euro/Quadratmeter geklettert sind, verlief die Entwicklung in der Altstadt rasanter: Dort mussten Käufer 2012 im Schnitt 4220 Euro hinblättern, zwei Jahre später waren es 4830. Im Jahr 2000 waren es noch 2820 Euro gewesen – das heißt, innerhalb von 14 Jahren stieg der Quadratmeterpreis um mehr als 2000 Euro. Jetzt stagnieren die Preise. Am günstigsten investieren Käufer, die eine 80 bis 100 Quadratmeter große Wohnung in einfacher Lage wählen: Sie kostet im Schnitt 3180 Euro pro Quadratmeter.

Gute Lagen: der Westen, Ziegetsdorf und Kumpfmühl

Der Marktbericht des städtischen Gutachterausschusses nennt drei Lagen: eine gute, eine mittlere und eine einfache. Die gute Lage weist einen hohen

Wohnwert auf. Sie besitzt ruhige und attraktive Wohnbereiche, eine aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung zur Innenstadt. Beispiele sind Innerer und Äußerer Westen, Ziegetsdorf, Kumpfmühl und Königswiesen-Süd. Eine mittlere Lage haben etwa Groß/Oberisling, Reinhausen und die Konradsiedlung. Der Wohnwert ergibt sich aus der Ruhe und der ausreichenden Anbindung ans Zentrum. Von einer einfachen Lage spricht der Marktbericht etwa im Falle von Brandlberg/Keilberg, Harting und der Irl Höhe. Dort sehen die Gutachter einen geringeren Wohnwert durch Randlage oder Nähe zu Gewerbe und Industrie, durch uneinheitliche Bebauung, unzureichende Infrastruktur, ungünstige Anbindung und Immissionen durch Verkehr.

Es sind zu wenige Ein- und Zweifamilienhäuser am Markt

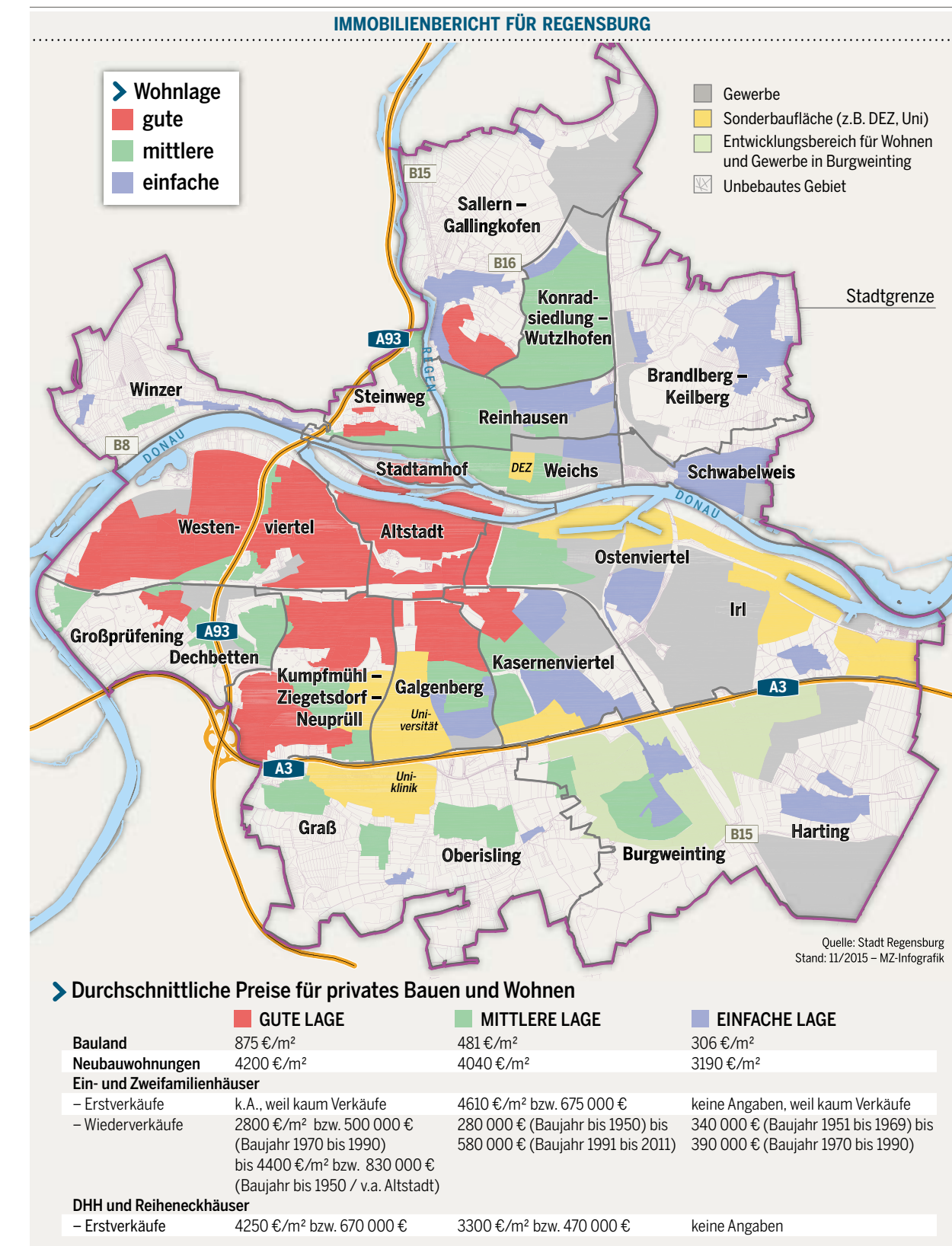
Erstverkäufe von frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden in 2013 und 2014 nur in den mittleren Wohnlagen registriert. Die Häuser kosteten 2014 pro Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt 4610 Euro, 2013 waren es noch 4300 Euro gewesen. Laut Gutachter Erwin Fruth sind viel zu wenige auf dem Markt.

Heute werden mehr hochwertige und große Wohnungen gekauft

Der Anteil der Einzelkaufpreise von Eigentumswohnungen unter 250 000 Euro ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen und lag in 2013/2014 bei etwa 78 Prozent. Der Anteil der höherpreisigen Wohnungen über 250 000 Euro stieg auf 22 Prozent.

Durchschnittlich 1,8 Menschen leben in einer Wohnung

Regensburg wächst bekanntlich: zwischen 2012 und 2014 von 153 800 auf 156 900 Einwohner. Gleichzeitig nahm die Zahl der Wohnungen von



21 300 auf 21 600 zu. Also 3100 Neubürger, aber nur 300 neue Wohnungen. Die Regensburger wohnen gerne alleine. Rein statistisch leben laut dem Marktbericht in jeder Wohnung nur 1,8 Menschen.

Bautätigkeit der Stadt verlangsamt Preisentwicklung

Wie geht es weiter? Stadtentwickler Anton Sedlmeier sagt, die rege Bautätigkeit der Kommune habe die Preis-

entwicklung 2014 verlangsamt. Damals wurden 1600 Wohneinheiten gebaut, heuer sind 1300 geplant. Weitere Maßnahmen seien die Mietpreisbegrenzung und beim Dörnbergviertel die 15-prozentige Sozialförderung.