

Immobilien: 2600 Regensburger auf der Warteliste

FINANZEN Die Sparkasse muss die Kaufinteressenten ver-
trösten. Vorstandschef
Franz-Xaver Lindl bedauert,
dass es zu wenig Baugrund
und Objekte in der Stadt gibt.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Die Nachfrage nach Immobilien in Regensburg und dem Umland bleibt lebhaft, obwohl die Preise stark gestiegen sind. In der Nullzins-Phase investieren die Menschen am liebsten in „Betongold“. Bei der Sparkasse Regensburg, die nach Angaben von Vorstandschef Franz-Xaver Lindl mit einem mehr als 50-prozentigen Anteil Marktführer bei Wohnimmobilien ist, sind 2600 Regensburger vorge-merkt. Die Sparkassenmitarbeiter hören immer häufiger die Frage: „Habt ihr was da, ich will heute kaufen?“

Lindl sagte bei einer Pressekonferenz am Freitag in der Niederlassung Lilienthalstraße, dass zwei Drittel der Interessenten eine Eigentumswohnung suchen. Die Übrigen möchten ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte erstehen. „Leider gibt der Markt nicht genug Objekte her“, sagt Lindl. Zwar seien in der Stadt in den Jahren 2013 und 2014 „extrem viele“ Wohnbauten realisiert worden, doch gebe es zu wenig Bauland. Im Vorjahr hat das Geldinstitut Immobilien für 32,4 Millionen Euro vermittelt.

Hohe Preissteigerung in einem Jahr

Lindl ging auf den regionalen Immobilienmarkt ein. Die Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt hat stark ange-zogen. 2004 waren es knapp 500, 2014 mehr als 1580 und im Vorjahr rund 1380. Im Landkreis ist die Zahl dage-gen gesunken: von 1226 im Jahr 2004 auf 665 im Jahr 2014. Im Vorjahr wurde mit 708 ein leichtes Plus registriert.

Durch die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien haben die Preise im vergangenen Jahr erneut angezogen. Für gebrauchte Eigentumswohnungen erzielte die Sparkasse bayernweit im Schnitt eine um acht Prozent höhere Summe als zwölf Monate zuvor, für gebrauchte Häuser sogar elf Prozent. Die Immobilienpreise in Regensburg und dem Umland hätten im letzten Jahrzehnt um 20 bis 25 Prozent zuge-legt, sagt Lindl.

Neue Doppel- und Reihen-häuser in der Stadt kosten laut Sparkasse zwischen 340 000 und 820 000 Euro, neue Eigentumswohnungen zwischen 3300 und 5800 Euro pro Quadratmeter. Für ge-brauchte Häuser müssen Inter-essenten zwischen 270 000 und 800 000 Euro aufwenden, für gebrauchte Woh-nungen 2000 bis 4200 Euro pro Quad-ratmeter.

Neue Eigentums-wohnungen in Best-

Franz-Xaver Lindl, Vorstandschef der Sparkasse Foto: Archi-v/altrofoto.de

lage kosten bis zu 6000 Euro pro Quad-ratmeter. Auf die Frage, ob es möglich sei, so eine Immobilie in zehn Jahren mit Gewinn wiederzuverkaufen, ant-wortete Vorstandschef Lindl: „Wenn der Wirtschaftsstandort in Takt bleibt.“ Er nannte das Beispiel Mün-chen. Internationale Investoren streckten ihre Hände auch nach Re-gensburg aus.

Ältere ziehen wieder in die Stadt

Gleichzeitig entwickle sich der Wirt-schafts-, Forschungs- und Bildungs-standort weiter. Lindl nannte etwa un-ternehmerische Global Player, Univer-sität, Ostbayerische Technische Hoch-schule, Biopark und Tech-Base. „Die Stadt versucht, in eine andere Liga zu kommen. Wenn der Prozess so weiter-geht, wird sich das auf die Immobili-enpreise auswirken.“ Einen Trend be-obachtet die Sparkasse in den letzten Jahren, der den Regensburger Markt ebenfalls beeinflusst. Ältere Menschen trennen sich von ihrem Haus im Um-land und ziehen in die City. Das geht schon bei Mitte 50 los. Vorstandschef Lindl erwartet, dass die Entwicklung noch an Dynamik gewinnt.

Die umstrittene neue EU-Richtlinie für Immobilienkredite kritisiert Franz-Xaver Lindl als „fast schon dis-kriminierend“. Aufgrund der Neurege-lung darf ein Haus nicht mehr als Si-cherheit für die Bank herangezogen werden. Lindl sagt, der Staat entmün-dige die Bürger ein Stück weit – vor al-lem die Älteren. „Dass eine Schutz-grenze aufgebaut wird, klar, aber wir beraten unsere Kunden ordentlich.“ In Deutschland hätten Kreditnehmer schon immer eine zehnjährige Fest-zinsbindung vereinbaren können.

Erwin Bumberger, Vorstandsmit-glied der Sparkassentochter LBS, stell-te die Bayern-Trends vor. Er schickte voraus, bei den hohen Preisen stelle sich immer wieder die Frage nach ei-ner Überhitzung des Marktes. Diese Gefahr sehe die LBS weder in Deutsch-land noch in Bayern. Die Haushalte verkleinern sich laut Bumberger. Vor 20 Jahren lebten durchschnittlich 2,3 Menschen zusammen, 2030 werden es nur noch 1,8 sein. Zugleich beanspru-chen die Bayern größere Wohnflächen für sich: Vor 20 Jahren verfügte eine Person über 38 Quadratmeter, heute sind es 48, für 2030 rechnet die LBS mit 54. Deutschland weist nach der

Schweiz die niedrigste Wohnei-gentumsquote in Europa auf: 47 Prozent der Haushalte le-ben in den eigenen vier Wänden, in Spanien sind es 79 Prozent.

Eine detaillierte Marktein-schätzung wird im Herbst der zweite Immobilienreport der Sparkasse liefern, den sie

zusammen mit IREBS, der In-ternational Real Estate Business School an der Univer-sität Re-gensburg, erstellt.



DIE PREISE STEIGEN

► **Kaufpreise** für Neubauten in Regens-burg: Bauland 300 bis 1600 Euro/m², Preistendenz: steigend; Doppelhaushäl-fte/Reihenhaus 340 000 bis 820 000 Euro, Tendenz: steigend; Drei-Zimmer-Eigentumswohnung 3200 bis 5600 Eu-ro/m², Tendenz: leicht steigend

► **Gebrauchtimmobilien** in der Stadt: Ein-/Zweifamilienhaus 290 000 bis 1,5 Millionen Euro, Tendenz: steigend Doppelhaushälfte/Reihenhaus

von 270 000 bis 800 000 Euro, Ten-denz: leicht steigend; Drei-Zimmer-Ei-gentumswohnung 2000 Euro/m² bis 4100 Euro/m², Tendenz: leicht steigend

► **Angebot und Nachfrage:** bei Bauland, Doppelhaushälften/Reihenhäusern und Ein-Zimmer-Wohnungen herrschten ein geringes Angebot und große Nachfrage. Bei Zwei- bis Vierzimmerwohnungen gibt es in Regensburg ein geringes An-gebot und normale Nachfrage.