



Familienglück im Burgweintinger Baugebiet Nordwest III. Viele bewerben sich für die Parzellen.

Foto: Lex

Stadthaus bleibt für viele ein Traum

WOHNEN Wer in Regensburg einen Bauplatz sucht, muss drei Jahre Zeit und eine Menge Geld mitbringen. Ein Großteil der Bauwilligen weicht ins Umland aus.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Markus und Annika N. leben mit ihren beiden Kindern in einer Stadtwohnung. Ihr Traum: ein Einfamilienhaus. Der 38-jährige Vater wünscht sich, dass sich die Kinder (6 und 8) freier bewegen und im Garten spielen können. Seit viereinhalb Jahren sucht das Ehepaar – bislang erfolglos. „Anfangs haben wir nur in Regensburg geschaut“, erzählt Disponent Markus N. (alle Namen geändert). „Aber die Preise sind so extrem gestiegen. Das kann man sich nicht leisten.“ Abbruchreife Immobilien würden zu völlig überkauften Summen angeboten. Bei Neubauten wie in der Wöhrdstraße koste eine Doppelhaushälfte eine Million Euro.

Jahrelang beim Makler vorgemerkt

Jetzt konzentrieren sich die Doppelverdiener auf das Umland. Eine Entfernung von 15 Kilometern kommt infrage. Markus N. nennt etwa Neutraubling, Obertraubling, Althenthann und Maxhütte. Er hat wieder Hoffnung geschöpft. Seine Frau, eine Tierärzthelferin, ist wegen der langen Suche frustriert. Ähnlich geht es dem kinderlosen Beamtenpaar L. aus dem Stadtsüden, das seit zwei Jahren ein Grundstück sucht. 500 000 bis 600 000 Euro wollen die Mittvierziger investieren. Falls sich in der Stadt nichts ergibt, würden sie auch in eine der südlich angrenzenden Landkreis-Gemeinden ziehen.

Vielen Bauwilligen geht es wie Familie N.

Architekt **Stephan Fabi** Foto: Koller



AUFLAGEN FÜR GRUNDSTÜCKSKÄUFER

- **Bauplatzinteressenten** können sich beim Liegenschaftsamt erfassen lassen: per E-Mail an liegenschaftsamt@regensburg.de. Interessenten erhalten eine Nachricht, sobald wieder Grundstücke angeboten werden.
- **Grundstücke** für Einfamilienhausbebauung verkauft die Stadt nur an private Bauherren, die sich verpflichten müssen, innerhalb von zwei Jahren zu bauen, selbst einzuziehen und mindestens acht Jahre dort zu wohnen.
- **In den nächsten Wochen** werden auf der Internetseite der Stadt unter „Rathaus/Aktuelles/Aktuelle Baugrundstücke und Immobilienangebote des Liegenschaftsamtes“ Hinweise zu städtischen Baugebieten eingestellt.
- **Auf der Internetseite** der Stadt kann auf der Startseite rechts unter „Stadtplan“, dann „Stadtportal“, nach allen Bebauungsplänen und Baugebieten gesucht werden. So kann man sich orientieren, wo Baugrund entsteht.

und dem Beamten-Ehepaar. Die Stadt weist zwar Baugebiete aus, doch die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Derzeit vermarktet die Kommune 30 Parzellen in Burgweinting Nordwest III. 157 Interessenten sind Schlange gestanden. Obwohl sich die Bauwilligen hauptsächlich über das Internet und Anzeigen informieren oder einen Makler beauftragen, erhält das Liegenschaftsamt monatlich 20 Grundstücksanfragen.

Der alteingesessene Makler Gerhard Wingerter registriert im Monat „bestimmt fünf Anfragen für Einfamilienhäuser“. Viele Leute interessierten sich für Grundstücke. „Ich habe Kunden zwei bis drei Jahre in der Vormerkung. Das ist normal zurzeit“, erklärt er. Die Interessenten würden gerne selbst bauen, „Aber es gibt kein Grundstück



Im Umland gibt es mehr Baugrund für Einfamilienhäuser. Foto: dpa

in der Stadt.“

Auch Architekt Stephan Fabi, der sich auf Einfamilienhäuser spezialisiert hat, kennt „ganz viele Interessenten, die gerne in Regensburg bauen würden und kein Grundstück finden“. Das sei ein großes Problem. Oft handle es sich um Neubürger, die wegen des Jobs in die Domstadt wechseln. Bei vielen kristallisierte sich heraus, dass es finanziell schwierig sei, eine Baufläche oder ein Haus zu finden.

Makler Wingerter hat einen Überblick über die Preise: Während im Inneren und mittlerweile auch Äußerer Westen 1000 Euro für den Quadratmeter verlangt werden, sind es im günstigen Schwabelweis und der hinteren Konradsiedlung 400 bis 450 Euro – falls überhaupt etwas vermarktet wird. Der Grundstücksmarktbericht 2014 des städtischen Gutachterausschusses beziffert die Durchschnittspreise für gute Lagen auf 875 Euro pro Quadratmeter und für mittlere auf 481 Euro.

Die Baulandpreise für gute Lagen sind in 20 Jahren um mehr als ein Fünftel (21,4 Prozent) gestiegen.

„Selbst wer finanziell potent ist, muss die Segel streichen“, erlebt Fabi. „Wenn jemand nicht schon mit einem Grundstück kommt, muss man fast sagen, es ist aussichtslos.“ Dieser Trend hat sich nach Fabis Beobachtung in den letzten zwei bis drei Jahren deutlich verstärkt. Das Internetportal immobilienscout24.de zählt nur fünf Regensburger Baugrundstücke auf: in Schwabelweis, der Straubinger Straße und Wutzlhofen.

„90 Prozent der Interessenten weichen auf den Landkreis aus“, sagt Architekt Fabi. Vor allem, wenn es um Ein- oder Zweifamilienhäuser gehe. Wenzenbach und Pentling mit ihrer Vollversorgung profitierten sehr stark.

Kein Wunder: In Pentling beträgt der Grundstückspreis pro Quadratmeter 335 bis 400 Euro. Im neuen Wenzenbacher Baugebiet am Roither Berg werden 300 Euro verlangt.

Umland verlost Bauplätze

Der Wanderungssaldo zwischen Stadt und Land fällt denn auch seit Jahren zugunsten des Umlands aus. 2014 sind 560 Regensburger mehr in den Landkreis gezogen als umgekehrt, 2013 waren es 434, 2012 sogar 631. Die stadtnahen Gemeinden haben so viele Kaufanfragen, dass sie sich bei der Baulandvergabe auf Punktesysteme (Pettendorf, Lappersdorf) oder Losverfahren (Köfering) stützen müssen.

Nur wer viel Zeit, Glück und Geld hat, erwischt einen Regensburger Bauplatz. Die Stadt weist auch in den kommenden Jahren aus. 2017 wird sie erneut Parzellen für Einfamilienhäuser in Burgweinting Nordwest III vermarkten. Für die Heckstegstraße in Harting läuft das Bebauungsplanverfahren. Die Grundstücke kommen laut Pressesprecherin Dagmar Obermeier-Kundel Ende 2018 auf den Markt.

Architekt Fabi bedauert, dass die wenigen verbliebenen Areale meistens von Bauträgern erworben und bebaut werden, weil das für die Kommune einfacher sei. „Die Leute können nur was Fertiges kaufen. Das wollen viele nicht. Die Stadt müsste mehr ausweisen.“