

Preise auf dem Wohnmarkt rasant angestiegen

Stadt stellt Grundstücksmarktbericht für die Jahre 2015 bis 2017 vor: Baugrund ist teuer

Regensburg. (dp) Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg hat ihren Grundstücksmarktbericht für die Jahre 2015 bis 2017 veröffentlicht.

Der Bericht enthält detaillierte Angaben zu Wert- und Flächenumsätzen, Preisniveau und Preisentwicklung bei bebauten und unbebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und gewerblichen Teileigentum. Darüber hinaus stellt der Grundstücksmarktbericht sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten in Form von Liegenschaftszinssätzen, Rohertragsvielfältigern und Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Auf Immobilienmarkt so viel umgesetzt wie noch nie

Im Berichtszeitraum entwickelte sich die Zahl der Immobilientransaktionen im Stadtgebiet Regensburg recht unterschiedlich. 2015 lag die Zahl der registrierten Urkunden mit 1832 in etwa auf dem Niveau der beiden vorangegangenen Jahre. Im Jahr 2016 folgte ein Anstieg auf 2125 Urkunden, um dann 2017 mit 1576 Transaktionen auf den niedrigsten Stand seit zehn Jahren zu fallen.

Was den Geldumsatz anbelangt, bescherte das Jahr 2016 dem Regensburger Immobilienmarkt einen neuen Rekord. Mit 969,5 Millionen Euro wurde so viel umgesetzt, wie noch nie. Die Umsätze für 2015 und 2017 lagen jeweils mehr als 20 Prozent unter diese Marke.

Die Zahl der verkauften Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, für Reihen- und Doppelhäuser ging im Berichtszeitraum um knapp die Hälfte zurück, der Flächenumsatz sogar noch stärker. Der Geldumsatz sank dagegen nur um moderate 9,4 Prozent. Daraus lässt sich ein kräftiger Preisanstieg in diesem Marktsegment ablesen: 2017 musste für den Quadratmeter Baugrund 42 Prozent mehr bezahlt werden als noch 2015.

Auch bebaute Grundstücke stark verteuert

Auch bebaute Grundstücke haben sich stark verteuert. Für neu gebaute Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden 2017 zehn Prozent, für neue Reihenmittelhäuser sogar 26 Prozent mehr bezahlt



Im Jahr 2016 wurden die meisten Wohnungen verkauft. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen lagen 2017 die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche um knapp 33 Prozent höher als noch 2015.

Foto: Vogl

als noch 2015. Etwas geringer fiel der Preisanstieg bei gebrauchten Häusern aus. Sie wurden im Schnitt zwischen sechs und 16 Prozent teurer.

Obwohl die Zahl der gehandelten Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser 2017 kaum höher lag als 2015, legte der Flächenumsatz um mehr als das Doppelte zu. Der Geldumsatz stieg im gleichen Zeitraum um 72 Prozent. Das bedeutet einen Anstieg der Baulandpreise in diesem Teilmarkt um knapp 31 Prozent.

In ähnlicher Weise haben sich die Preise für bebaute Objekte entwickelt. Gebrauchte Mehrfamilienhäuser kosteten 2017 etwa 25 Prozent mehr als im Jahr 2015.

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen schwankte im Be-

richtszeitraum erheblich. Mit 1428 Einheiten wurden 2016 die meisten Wohnungen verkauft. 2015 und 2017 lagen die Verkaufszahlen etwa ein Drittel niedriger.

Neubauwohnungen um zwölf Prozent teurer

Entsprechend entwickelte sich der Geldumsatz: Mit knapp 372 Millionen im Jahr 2016 lag er 43 Prozent über dem Wert von 2015 und sogar 52 Prozent über dem Wert von 2017.

Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen außerhalb der Altstadt blieben 2016 in etwa auf dem Niveau von 2015. Erst 2017 ist wieder ein Anstieg von circa sieben Prozent zu verzeichnen. In der Altstadt und den Altstadtrandlagen

stiegen die Preise von 2015 bis 2017 um etwa zwölf Prozent.

Ein starker Anstieg ist bei gebrauchten Eigentumswohnungen zu beobachten. Im Stadtgebiet lagen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche 2017 um knapp 33 Prozent, in der Altstadt und am Altstadtrand um etwa 29 Prozent höher als noch 2015.

■ Bericht erhältlich

Der Grundstücksmarktbericht 2017 ist ab sofort gegen eine Gebühr von 50 Euro beim Bauordnungsamt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, D.-Martin-Luther-Straße 1, erhältlich. Bestellungen sind auch per Fax an 0941/5074639 oder per E-Mail an gutachterausschuss@regensburg.de möglich.