

Wohnungspreise klettern weiter

MZ vom 31. Juli 2015

LEBEN Für ein Denkmal-schutzhaus im Zentrum wird ein Investor erstmals 6500 Euro pro Quadratmeter verlangen. Einige Regensburger beunruhigt das.

VON MARION KOLLER, MZ

REGENSBURG. Manche Luxuswohnungen werden seit Monaten auf Immobilienportalen im Internet beworben und scheinen nicht wegzugehen. Doch das sind Einzelfälle. Der Wohnungsmarkt boomt und erreicht neue Spitzen, darin sind sich alle Fachleute einig. Demnächst wird laut Roberto Pecis vom Maklerbüro Engel und Völkers ein denkmalgeschütztes Wohnhaus in der Westnerwacht für 6500 Euro/Quadratmeter angeboten. Das ist der höchste bislang angestrebte Preis.

Bis dato haben die teuersten Wohnungen knapp 6000 Euro gekostet. Beim „Wohnen am Schlosspark“ unweit des Peterstors sind es 5970 Euro, das Immobilien-Zentrum hat am Unteren Wöhrd bis zu 5990 Euro erzielt und das Ostermeier-Quartier am Donaumarkt kostet bis zu 5800 Euro pro Quadratmeter. Ein neues 6000-Euro-Vorhaben sind laut Roberto Pecis die Bäcker'schen Höfe in Stadthof. Ein paar Wohnungen im Petersturm verkaufen sich auffallend langsam, etwa ein Luxusobjekt mit 138 Quadratmetern. Bauherr Andreas Astaller von der gleichnamigen Wohnbaufirma winkt aber ab: Er besitze nur noch drei von 21 Apartments. „Wir haben auch sehr teure verkauft, vor allem an Selbstnutzer.“ Es handle sich um individuelle Objekte. „Die müssen zu den Leuten passen.“

Investoren „entdecken“ Domstadt

Ähnlich argumentiert Peter Trepnau, der das Ostermeier-Quartier entwickelt. Auch einige seiner Angebote stehen schon länger im Web. Mit dem Preis habe das nichts zu tun, betont er. Schließlich habe er in eineinhalb Jahren 125 der 130 Einheiten an den Mann gebracht. Dass es bei einigen länger dauere, sei „normal“. Der Investor verweist auf die exorbitant gestiegenen Baukosten, die ihn zu diesen Preisen zwingen. Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brandschutz verteuern das Bauen. Im Schnitt verlange er 4500 Euro. Insgesamt werden Neubauwohnungen in Regensburg für durchschnittlich 3600 bis 3700 Euro vermarktet. Trepnau ist überzeugt, dass das Interesse an Immobilien we-



Wohnen in der Altstadt ist begehrt und kostspielig. Archivfoto: Pieknik

gen des Zuzugs lebhaft bleibt. Mehr als 1000 Menschen siedeln sich jährlich neu an. Trepnau sagt, der Kapitalmarkt gebe nicht viel her. „Immobilien sind werthaltig.“ Erwin Schoch, Vorstandssprecher der Volksbank, unterstreicht das: „Auch Top-Wohnungen verkaufen sich nach wie vor gut. Die Nachfrage besteht, die Stadt wächst stark, die Wirtschaft boomt.“ Roberto Pecis ergänzt, die Domstadt werde von Investoren „sehr stark entdeckt, denn in Zentren wie München gehen die Preise durch die Decke“.

Während der Immobilienmarkt jubelt, finden Menschen mit einem kleineren Geldbeutel kaum mehr eine Mietwohnung. Der Architekturkreis mit Andreas Eckl an der Spitze und das Evangelische Bildungswerk beschäftigen sich mit dem Thema, weil es ihnen auf den Nägeln brennt. „Die unteren bis mittleren Einkom-

men und Studenten tun sich sehr schwer, stadtnahen Wohnraum zu bekommen“, bedauert Eckl. Prof. Dr. Steffen Sebastian vom Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung spricht sich trotzdem gegen Sozialförderung von Wohnungen aus. „Das ist teuer, unflexibel und Sie fördern auf ewig, obwohl jemand aus der Sozialbindung herausgefallen ist.“ Wohngeld sei die einzige gerechte Förderung.

„Schädlich für Stadtentwicklung“

Architekt Eckl bezeichnet es als legitim, wenn ein Investor Rendite erzielen will. Weil sich aber nur eine bestimmte Klientel die guten Lagen leisten könne, entmische sich die Gesellschaft. „Für die Stadtentwicklung ist das alles schädlich.“ Michael Kroll, Vorstandsmitglied der NaBau-Genossenschaft, pflichtet ihm bei. Das laufe seit zehn oder 15 Jahren. Am Dona-

KOMMENTAR

VON MARION KOLLER, MZ



Sozialer bauen

Auch für das fachfremde Evangelische Bildungswerk zählen Wohnen und Stadtentwicklung 2015 zu den wichtigsten Themen. Das zeigt die Brisanz der Sache. Luxuswohnungen werden nachgefragt wie nie. Neue Viertel wachsen in die Höhe. Zugleich finden Familien mit drei Kindern und einem Verdiener kaum mehr bezahlbare Mietwohnungen. Ein Teil der Neubau-Quartiere wirkt außerdem architektonisch nicht gerade ansprechend. Höchste Zeit also, dass sich die Stadtgesellschaft Gedanken macht.

Immerhin verlangt die Stadt von Investoren, dass bei Neubauprojekten 20 Prozent der Wohnungen an weniger Betuchte gehen. Das ist aber ein schwer zu überwachendes Instrument. Und die Mietpreisbremse gilt nicht bei Neuvermietungen. Künftig sollten Genossenschaften bei der Entwicklung von Wohnquartieren stärker berücksichtigt werden. Sie bauen kleinteiliger, ermöglichen ein Nebeneinander von Wohnen, Kleingewerbe und Freizeit. Das Beispiel Freiburg-Vauban, ein genossenschaftliches Wohnprojekt für Jung und Alt, zeigt es. In Regensburg wäre das auf dem Areal der Leopold-Kaserne möglich.

markt, am Unteren Wöhrd und im Marina-Quartier habe die Stadt Grundstücke meistbietend verkauft, statt sie zu moderaten Preisen für Genossenschaften auszuschreiben. Diese hätten günstigen Wohnraum schaffen können. Auch Eckl wünscht sich, dass die Stadt kleinteiliger parzellierte Flächen anbietet. „Dann hätten Genossenschaften eine größere Chance.“ Die neue Stadtregierung beschreite jedoch mit ihrer Bodenbeurteilungspolitik den richtigen Weg. Auf dem Gelände der Nibelungenkaserne habe sie das gemacht. In Sachen Leopoldkaserne verhandelt sie mit dem Freistaat. „Damit sichert sie sich Einfluss“, freut sich Eckl. EBW-Chef Dr. Carsten Lenk mahnt ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Stadtentwicklung an. Wie und wo soll Regensburg weiterwachsen? „Dieses große Ganze kann ich nicht erkennen.“