



Marktbericht

Stadt Regensburg: Immobilienmarkt am Wendepunkt?

Landkreis Regensburg: Stadtnahe Marktgemeinden profitieren

Einzelbewertung: Altstadt, West, Süd, Ost, Nord, Landkreis

2



Aktuelle Ausgabe
2013/2014

RE/MAX in Regensburg: Spitzenplatz in Europa verteidigt



ZUM ZWEITEN MAL IN FOLGE IST RE/MAX in Regensburg bestes Büro Europas geworden. Nach 2011 hat es die Mannschaft um Dr. Werner Gross und Michael Müller 2012 erneut geschafft, sich an die Spitze von rund 1.500 Büros des Immobiliennetzwerks in 31 Ländern zu setzen.

Das über 30-köpfige Team aus der Domstadt hat ausgehend vom hohen Niveau des Vorjahrs 2012 noch einmal rund zehn Prozent mehr Provisionsumsatz erzielt. Dahinter steckt harte Arbeit: Über 550 Transaktionen – vom Studentenappartement bis zur Luxusvilla – haben die Regensburger Immobilienexperten 2012 abgewickelt.

„Wir wachsen vor allem, weil uns zufriedene Kunden weiterempfehlen“, bilanziert Michael Müller. Denn das große Team bietet die Möglichkeit, jeden Kunden individuell zu betreuen und jedes Objekt zielgerichtet zu vermarkten. „Wir haben Spezialisten für bestimmte Immobilientypen und bestimmte Stadtteile“, erläutert Müller. „Ziel ist, einfach für jeden Kunden das beste Ergebnis zu erzielen.“



Telefon 09 41/30 77 00
www.remax-regensburg.de

*Platz 1 in Europa:
RE/MAX in Regensburg
hat sich unter 1.500 Bü-
ros an die Spitze gesetzt.*

Zufriedene Kunden empfehlen das Team von RE/MAX real estate Regensburg gerne weiter.





Dr. Werner Gross (links) und Michael Müllner (rechts) mit RE/MAX-Präsident Vinney Tracey in Las Vegas.

Regensburg bleibt Top-Standort

Liebe Leserin, lieber Leser!

STADT UND LANDKREIS REGENSBURG BEHAUPTEN SICH als Spitzenstandorte in Deutschland. Verschiedene Vergleiche attestieren der Region mit ihren insgesamt rund 340.000 Einwohnern beste Aussichten. So der Prognos Zukunftsatlas 2010: Die Stadt schneidet hier mit dem Urteil „sehr hohe Zukunftschancen“, der Landkreis mit „hohe Zukunftschancen“ ab. Die Arbeitslosenquote in Stadt und Landkreis schwankt die letzten beiden Jahre um die drei Prozent. Vollbeschäftigung aus Sicht der Wissenschaft.

Trotz demografischen Wandels soll die Bevölkerung in Stadt und Landkreis bis 2030 um rund 20.000 wachsen, so das statistische Landesamt. In anderen deutschen und bayerischen Regionen hat sie bereits zu sinken begonnen.

Auf Schiene, Straße und mit der Donau auch über den Wasserweg optimal vernetzt, profitiert die Region von ihrer Lage zentral in Europa. Wenn derzeit auch mancher Verkehrsträger an seine Kapazitätsgrenzen zu stoßen beginnt, erreichen die Engpässe noch lange nicht die Dimension deutscher Metropolen. Ein Plus für den Wirtschaftsstandort wie für die Lebensqualität.

Bezogen auf die Wirtschaftskraft je Einwohner liegt Regensburg aktuell in Bayern auf Platz eins – und damit vor München oder Nürnberg –, bundesweit auf Platz fünf, so das Institut der deutschen Wirtschaft. Thomas Straubhaar, Direktor des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts, sagte in einem Interview der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, dass gerade mittelgroße Städte mit einem gesunden Branchenmix neue Arbeitsplätze anziehen. Ausdrücklich nannte er Regensburg als Beispiel.

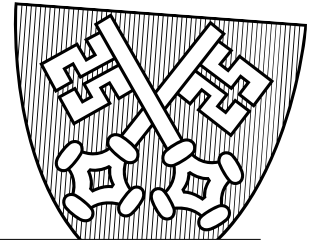
Diese Entwicklung bildet der Immobilienmarkt mit bis heute steigenden Preisen in der Stadt und den stadtnahen Landkreisgemeinden ab. Allerdings zeigt ganz aktuell die intensive Bautätigkeit von Eigentumswohnungen erste Wirkungen. Der steile Aufwärtstrend der letzten Jahre scheint zu brechen.

Der 2. Regensburger Immobilien-Marktbericht beleuchtet für Sie das aktuelle Marktgeschehen. Er soll Ihnen als erste Orientierung und Hilfestellung für Ihre persönliche Immobilienentscheidung dienen.

Viel Spaß beim Lesen!

Dr. Werner Gross
Inhaber RE/MAX real estate,
Regensburg

Michael Müllner
Inhaber RE/MAX real estate,
Regensburg



Wirtschaftskraft pro Kopf

Platz 1

unter allen bayerischen Städten

(STADT REGENSBURG)

30.000

Studenten an drei Hochschulen

N A H E Z U

VOLLBESCHÄFTIGUNG

(STADT UND LANDKREIS REGENSBURG, JUNI 2013)

Zukunftschancen

sehr hoch (Stadt Regensburg)

(Landkreis Regensburg) hoch

PROGNOS ZUKUNFTSATLAS 2010

STEIGENDE PREISE IN DER STADT UND IN BELIEBTEN LANDKREISLAGEN:

Der Immobilienmarkt beginnt sich auszudifferenzieren

DIE PREISE AUF DEM Regensburger Immobilienmarkt kennen bislang nur eine Richtung: nach oben. Das durchschnittliche Einfamilienhaus kostete vergangenes Jahr 400.000 Euro und damit 7,5 Prozent mehr als 2011. Im Vorjahr lag der Anstieg bei fünf Prozent. Nur relativ wenige Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften kommen in Regensburg auf den Markt. Das treibt die Preise an.

Die Quadratmeterpreise von Neubau-Eigentumswohnungen lagen im Schnitt bei 3.000 Euro, rund drei Prozent über Vorjahresniveau. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf erzielten im Schnitt 2.400 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von rund vier Prozent. Die Preissteigerungen haben sich etwas abgeschwächt.

Mit rund 6,5 Prozent haben die Mietpreise im Erstbezug kräftig zugelegt. Die Steigerung bewegt sich auf Vorjahresniveau. Mieter zahlten 2012 im Schnitt rund 9,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. In der Wiedervermietung wurden 8,20 Euro verlangt, rund

vier Prozent Plus. Diese Steigerung hat sich gegenüber dem Vorjahr fast halbiert (siehe Grafiken Seite 5).

Der Trend in Regensburg zieht die umliegenden Marktgemeinden wie Bad Abbach oder Regenstauf mit. Die gute Versorgung vor Ort mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen, verbunden mit der Nähe zu Regensburg, lassen auch hier die Preise steigen.

Neubau-Eigentumswohnungen werden im Schnitt zu 2.500 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Gebrauchte Einfamilienhäuser kommen hier noch zu akzeptablen Preisen auf den Markt. Bei Neubauten schlagen hohe Baukosten durch. Sie sind Konsequenz reger Bautätigkeit und der guten Auslastung der Bauunternehmen.

Weiter verstärkt hat sich die Preisdifferenz zwischen den stadtnahen und den stadtfernen Umlandgemeinden. In kleineren Gemeinden mit schlechterer Nahversorgung und 15 bis 30 Kilometer Entfernung zu Regensburg stagnieren die Preise wie schon im Vorjahr. Damit wächst der Preisabstand (siehe Seiten 6/7).

RE/MAX sieht den Regensburger Immobilienmarkt Ende 2013 an einem spannenden Punkt. Generell gilt nach wie vor, dass in der Stadt und den beliebten Gemeinden des Landkreises die Nachfrage das Angebot übersteigt und damit Potenzial für weitere Preissteigerungen vorhanden ist. Doch der Neubaumarkt in der Stadt beginnt sich auszudifferenzieren. Verkauf und Vermietungen im Erstbezug bei hochwertigen Wohnungen haben sich spürbar verlangsamt.

Nachfrage übersteigt weiterhin Angebot

Die Gründe für die hohe Nachfrage nach Immobilien in der Region Regensburg gelten unverändert.

Mangelnde Anlagealternativen

In ihren Kundengesprächen stellen die Makler von RE/MAX zwar fest, dass die Angst vor einem Kollaps des Euro im Vergleich zum Vorjahr geringer geworden ist. Doch weiterhin fehlen wegen des Zinstiefs attraktive Anlagemöglichkeiten bei klassischen Bankprodukten. Gleichzeitig bleiben Immobilienfinanzierungen mit Kreditzinsen um die drei Prozent historisch günstig. Diese Konstellation treibt nach wie vor Geld in Immobilienanlagen. Die Lust zu verkaufen hält sich hingegen in Grenzen.

Wachsende Bevölkerung

Stadt und Landkreis Regensburg verzeichnen Zuzug und damit eine steigende Bevölkerungszahl. Die Statistiker der Stadt weisen von 2011 auf 2012 ein Plus von 1.800 Einwohnern aus. Auch mittlerweile fast 30.000 Studenten suchen Wohnraum.

Die intensive Bautätigkeit wie auf dem Candis-Areal im Stadtwesten zeigt erste Auswirkungen bei den Wohnungspreisen.



Wenig Neubau im mittleren Preissegment

Und nach wie vor entsteht zu wenig neuer Wohnraum. Zwar wird bei hochwertigen Eigentums- und Mietwohnungen ganz allmählich eine Marktsättigung sichtbar. Doch bezahlbare Wohnungen für Familien und Normalverdiener fehlen. Zusätzlich fallen immer mehr Wohnungen aus der gesetzlichen Mietpreis-

bindung. Von 10.000 Wohnungen im Jahr 1990 sind 2013 laut Stadt Regensburg noch rund 5.000 übrig.

Markt am Wendepunkt?

Relativ wenig Bewegung erwartet RE/MAX in näherer Zukunft für das Stadtgebiet bei Einfamilien-, Doppel-

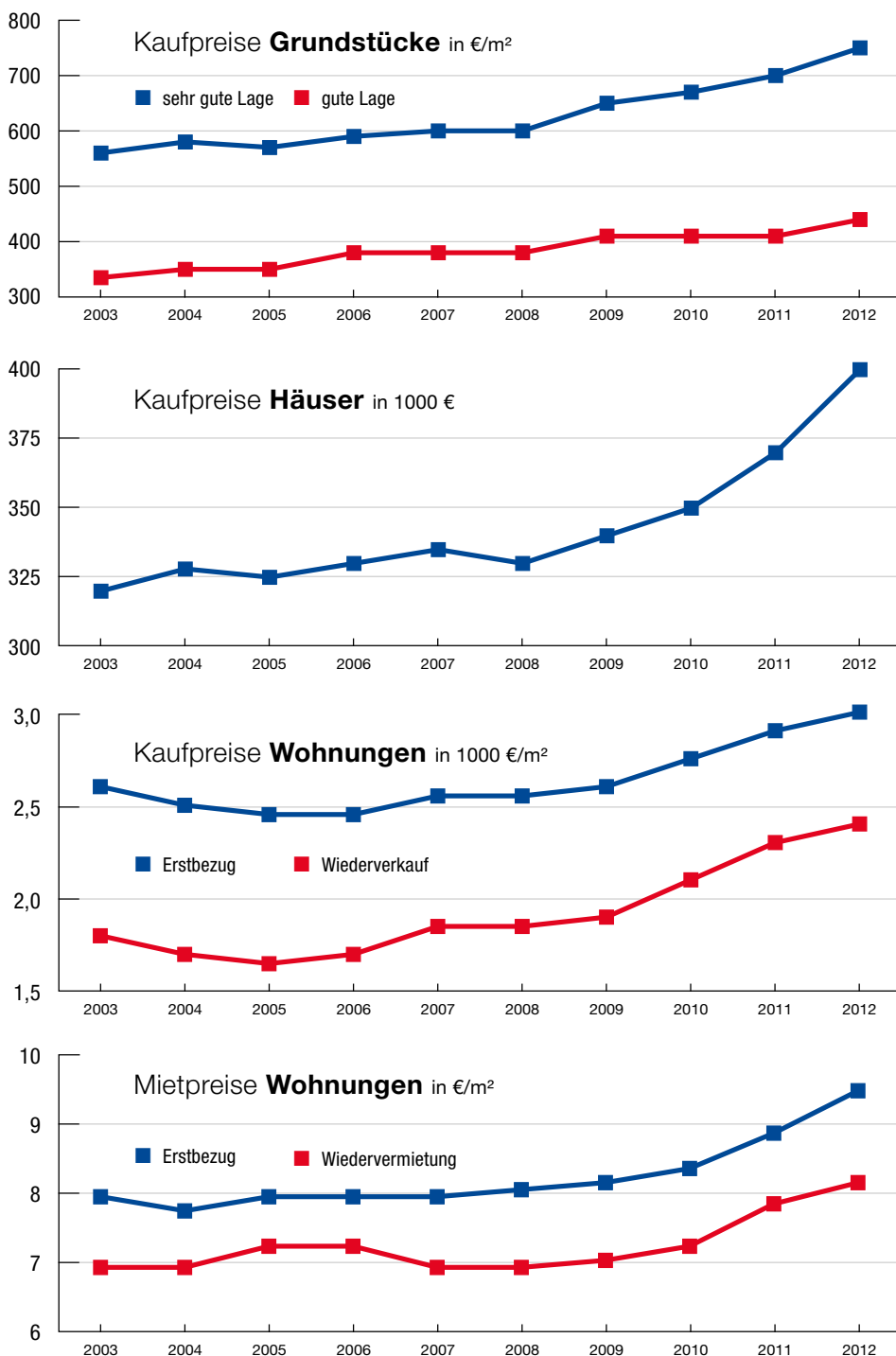
und Reihenhäusern. Nur in gewachsenen Wohnvierteln kommen über die nächsten Jahre voraussichtlich einige ältere Häuser auf den Markt. Quelle sind Erbfälle, bei denen die Erben bereits Eigentum haben oder nicht mehr in Regensburg leben. Für das klassische Haus mit Garten im Grünen bieten sich bei stagnierenden Preisen Chancen in Landkreisgemeinden.

Der Wohnungsmarkt in der Stadt hat begonnen sich auszudifferenzieren. Stärker als letztes Jahr absehbar hat die hohe Nachfrage den Neubau im Stadtgebiet angekurbelt. Dabei entstehen vor allem hochwertige Mehrfamilienhäuser, aktuell mit Durchschnittspreisen um die 3.500 Euro pro Quadratmeter. In Spitzenlagen wie am Donaumarkt werden über 5.000 Euro aufgerufen – vor einem Jahr noch die absolute Ausnahme. In allen Stadtteilen sind viele Wohnungen bereits bezugsfertig, noch mehr aktuell im Vertrieb mit Fertigstellung 2014. Und weitere große Vorhaben wie auf dem Gelände der Nibelungenkaserne oder dem Bahnareal an der Ladehofstraße haben noch nicht einmal begonnen.

Längere Vermarktungszeiten

Das hinterlässt Spuren: Der Mietmarkt zeigt schon jetzt ein Überangebot größerer, gut ausgestatteter Wohnungen. Zwar sinken die Preise derzeit noch nicht, doch wächst das Angebot und die Dauer bis zur Nachvermietung. Kaufkunden schauen genauer hin. Sie prüfen die Angebote intensiver als noch letztes Jahr und achten darauf, dass die Immobilie exakt ihren Anforderungen entspricht. RE/MAX geht davon aus, dass sich im hochwertigen Segment der Zenit bei den Kauf- und Mietpreisen bereits abzeichnet.

Mittelfristig könnte das Auswirkungen in allen Preisklassen zeigen, auch im mittleren und unteren Bereich. Zwar fehlen derzeit eindeutig Wohnungen dieser Segmente, doch stand die Stadt Regensburg Mitte der 1990er Jahre vor ähnlichen Herausforderungen – damals mit astronomischen Kaufpreisen in der Spitze bis 6.400 DM pro Quadratmeter. Kurz darauf hatte der Markt reagiert und die Preise sanken auf Normalniveau. □



TRANSFORMATIONSPROZESSE DURCH NEUE ENTWICKLUNGSAREALE

Zentrumsnahe Lagen gewinnen weiter an Attraktivität

Regensburg **Altstadt** mit **Stadtamhof**

Hunderttausende Touristen besuchen Regensburg Jahr für Jahr wegen seiner mittelalterlichen Altstadt – Tendenz steigend. 2006 hat die UNESCO das Gesamtensemble Altstadt mit Stadtamhof zum Welterbe der Menschheit erhoben. Dennoch hat sich die Altstadt bislang ihre Multifunktionalität mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen bewahrt.

In den 1970er Jahren begann die umfassende Sanierung der Altstadt Häuser. Viele von ihnen stehen als Einzeldenkmal unter besonderem Schutz. Der Prozess ist weitgehend abgeschlossen, so dass aktuell praktisch keine sanierten Objekte neu auf den Markt kommen.

Als Wohnlage spricht die Altstadt Liebhaber an: Wer schnell mitten im Trubel sein will und die Stellplatzprobleme in Kauf nimmt, fühlt sich hier zuhause. Altersgerechte Wohnungen mit Lift und gänzlich ohne Stufen sind aufgrund der historischen Substanz schwer zu bekommen.

Preisspanne Altstadt mit Stadtamhof				
ETW Preis €/m²	Bestand	2.200	bis 3.800	+
	Neubau	4.000	bis 5.500	+
Miete Preis €/m²	Bestand	7,50	bis 11,50	○
	Neubau	9,00	bis 14,00	○

Regensburg **West**

Der Stadtwesten gehört seit jeher zu den beliebtesten Wohnlagen in Regensburg. Die Nachfrage ist seit Jahren ungebro-

Preisspanne im Stadtwesten				
EFH Preis €	Bestand	500.000	bis 2.500.000	+
	Neubau	850.000	bis 3.000.000	+
ETW Preis €/m²	Bestand	2.000	bis 3.500	+
	Neubau	3.500	bis 4.500	+
Miete Preis €/m²	Bestand	7,00	bis 11,00	○
	Neubau	9,00	bis 12,00	○



chen hoch. Im Vergleich der Stadtviertel öffnet sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage hier am weitesten, abzulesen an den Immobilienpreisen. Die Parks im inneren Stadtwesten säumen Villen im siebenstelligen Preissbereich. Letzte Baulücken im äußeren Westen sind über die letzten Jahre durch den Bau von hochwertigen Mehrfamilienhäusern geschlossen worden.

Regensburg **Süd**

Eine große Bandbreite verschiedener Wohnlagen bietet der Stadtsüd. Mit Neubauten an Ein- und Mehrfamilienhäusern hat er sich von allen Stadtvierteln in den letzten 20 bis 30 Jahren am stärksten entwickelt. Entsprechend gering ist aktuell das Angebot an Immobilien aus dem Bestand. Kommen Objekte auf den Markt, bewegen sie sich in höheren Preisklassen. Attraktiv machen den Stadtsüd neben der Nähe zum Zentrum kurze Wege zu großen Arbeitgebern wie dem BMW-Werk oder dem Uniklinikum. Eine Ausnahme bildet der Stadtteil Burgweinting. Hier ist über die letzten

Preisspanne im Stadtsüd				
EFH Preis €	Bestand	320.000	bis 1.500.000	+
	Neubau	500.000	bis 1.600.000	+
ETW Preis €/m²	Bestand	1.800	bis 3.500	+
	Neubau	3.200	bis 4.200	+
Miete Preis €/m²	Bestand	7,00	bis 11,00	○
	Neubau	8,00	bis 12,00	○

Jahre sehr viel funktioneller und relativ günstiger Wohnraum entstanden. Eine bewusste Weichenstellung der Regensburger Stadtpolitik. Mit dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne bietet der Stadtsüd direkt im Anschluss an die Universität eine große Entwicklungsfläche. In den nächsten Jahren entstehen Schulen, ein Technologiezentrum und neuer Wohnraum in nicht unerheblichem Umfang.

Regensburg **Ost**

Der Stadttosten durchläuft einen spannenden Transformationsprozess. Bis vor wenigen Jahren von Industrie und Hafen geprägt, entstehen auf ehemaligen Industrieflächen attraktive neue Stadtquartiere. Auf dem Gelände der ehema-

Unterschiedlich entwickeln sich die Preise in den verschiedenen Regensburger Stadtteilen.



Preisspanne im Stadttosen

EFH	Bestand	250.000	bis	1.300.000	+
Preis €	Neubau	450.000	bis	1.300.000	+
ETW	Bestand	1.700	bis	3.300	+
Preis €/m²	Neubau	3.400	bis	4.200	○
Miete	Bestand	6,00	bis	10,00	○
Preis €/m²	Neubau	9,00	bis	12,00	○

ligen Zuckerfabrik, Candis-Areal, und im Bereich des ehemaligen Schlachthofs, Marina-Quartier, entstehen aktuell hochwertige Standorte für das Wohnen und Arbeiten. Seit Beginn der Bebauung Ende 2012 ist zu beobachten, dass Immobilien im Altbestand an Wert gewinnen. Denn mit Ärztehäusern, Kinderbetreuung und Seniorenwohnen verbessert sich die Infrastruktur des ehemals abseits liegenden Viertels erheblich. Parallel wird die Zahl der Einwohner die kommenden Jahre deutlich zunehmen.

Regensburg Nord

Vielfältig präsentiert sich der Regensburger Stadtnorden zwischen zentralen, altstadtnahen Lagen entlang der Donau und typischer Nachkriegs-Siedlungsstruktur in der Konradsiedlung. Ihn kennzeichnet ein großer Bestand an

Preisspanne im Stadtnorden

EFH	Bestand	250.000	bis	1.200.000	+
Preis €	Neubau	450.000	bis	1.500.000	+
ETW	Bestand	1.700	bis	3.100	+
Preis €/m²	Neubau	3.200	bis	3.900	+
Miete	Bestand	6,00	bis	9,00	○
Preis €/m²	Neubau	8,50	bis	11,00	○

In den Tabellen

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für Eigenheime sowie Wohnungen, die bei Wohnfläche, Ausstattung oder Grundstücksgröße typisch für die jeweilige Lagekategorie sind. Als Neubau gelten Objekte, die nicht älter als fünf Jahre sind oder die gerade errichtet werden. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen.

Quelle: RE/MAX real estate Regensburg, Sommer 2013; Systematik analog „Capital Immobilienkompass“

EFH = Einfamilienhäuser
ETW = Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

++	mehr als +5 %	○	+2 bis -2 %
+	+2 bis +5 %	-	-2 bis -5 %

Einfamilien- und Doppelhäusern oft älterer Baujahre. Deswegen bietet er zum Teil eine Preisstruktur, die zum Beispiel für junge Familien interessant ist. Einkalkuliert werden müssen dabei Kosten für Renovierung oder Modernisierung. In letzter Zeit an Attraktivität gewonnen hat der innere Norden mit den Stadtteilen Steinweg, Weichs und Reinhausen. Die gute innerstädtische Verkehrsanbindung und die Nähe zur Altstadt geben dafür mit den Ausschlag. Wichtiger Faktor ist die wiederhergestellte Erreichbarkeit Stadthofs über die nach mehrjähriger Bauzeit wiedereröffnete Protzenweiherbrücke.

Preisspanne in den Stadtrandgemeinden

EFH	Bestand	250.000	bis	1.000.000	○
Preis €	Neubau	350.000	bis	1.200.000	○
ETW	Bestand	1.400	bis	2.700	+
Preis €/m²	Neubau	2.500	bis	3.300	○
Miete	Bestand	6,00	bis	8,00	○
Preis €/m²	Neubau	7,50	bis	9,00	○

Landkreis Regensburg Stadtrandgemeinden

Die Preisentwicklung der letzten Jahre im Regensburger Stadtgebiet zeigt Auswirkungen auf die Stadtrandgemeinden. Mit ihrer guten Infrastruktur an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung bieten Orte wie die Marktgemeinden Bad Abbach oder Regensstauf beliebte Wohnlagen. Mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis stellen sie gute Alternativen zu Lagen im Stadtgebiet dar. Verstärkt weichen nicht nur Haus- sondern auch Wohnungskäufer hierher aus.

Landkreis Regensburg 15–30 km Stadtentfernung

Mit der Entfernung zur Stadt sinken im Regensburger Umland die Immobilienpreise. Entscheidender als die Entfernung in Kilometern ist dabei der Zeitbedarf für die Fahrt nach Regensburg. So erlebt die Gemeinde Schierling ganz im Süden des Landkreises nach Fertigstellung der vierspurigen Bundesstraße 15 derzeit einen Aufschwung am Immobilienmarkt. Angebot und Nachfrage zeigen sich in den stadtfürneren Gemeinden derzeit im Gleichgewicht. Das klassische Einfamilienhaus mit Garten aus dem Bestand ist hier auch für Familien mit Kindern erschwinglich. □

Preisspanne im Landkreis

EFH	Bestand	150.000	bis	350.000	○
Preis €	Neubau	280.000	bis	600.000	○
ETW	Bestand	1.000	bis	1.800	○
Preis €/m²	Neubau	2.000	bis	2.800	○
Miete	Bestand	4,00	bis	7,00	○
Preis €/m²	Neubau	6,00	bis	8,00	○

Am RE/MAX-Marktbericht haben mitgewirkt:



Dr. Werner Gross

Assessor (jur.) Dipl. Betriebswirt
Tel. 0941-3077010
werner.gross@remax.de



Michael Müllner

Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Tel. 0941-3077014
michael.muellner@remax.de



Thomas Meinlschmidt

Dipl.-Ing. (FH) der Architektur
Tel. 0941-3077011
thomas.meinlschmidt@remax.de



Birgit A. Schulz

Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)
Tel. 0941-30770229
birgit.eichenseer@remax.de



Dr. Kai W. Schulz

Diplom-Kaufmann
Tel. 0941-30770200
kai.schulz@remax.de



Steffen Hemme

Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Tel. 0941-30770210
steffen.hemme@remax.de



Rainer Kaetsch

Selbstständiger Immobilienmakler
Tel. 0941-30770226
rainer.kaetsch@remax.de



Robert Schott

Immobilienfachmakler (RE/MAX)
Tel. 0941-30770228
robert.schott@remax.de



Hayrettin Yalcin

Immobilienfachmakler (RE/MAX)
Tel. 0941-30770231
hayrettin.yalcin@remax.de



Wolfgang Marzinke

Immobilienfachwirt (IHK)
Tel. 0941-30770233
wolfgang.marzinke@remax.de



Rudolf Arnold

Handelsfachwirt (IHK)
Tel. 0941-30770238
rudolf.arnold@remax.de



Tobias Vilsmeier

Immobilienfachwirt (IHK)
Tel. 0941-30770243
tobias.vilsmeier@remax.de

Impressum

Herausgeber: RE/MAX real estate GmbH & Co. KG
Dr. Werner Gross, Michael Müllner
Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg
Tel. 09 41/3 07 70-0, Fax 09 41/3 07 70-17
real-estate@remax.de | www.remax-regensburg.de

Text, Redaktion, Produktion
faust | omonsky kommunikation KG
Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg
Tel. 09 41/9 20 08-0, Fax 09 41/9 20 08-10
info@faust-omonsky.de | www.faust-omonsky.de

www.remax-regensburg.de



MENSCHEN UND IMMOBILIEN

WIR BRINGEN BEIDES ZUSAMMEN.

www.remax.de

