



Regensburger Immobilien

Marktbericht

Prof. Dr. Markus Staiber:

„In Regensburg wirken ganz normale Marktmechanismen“

Wohnungsmarkt:

Der ungebremste Preisanstieg erreicht sein Ende

Einzelbewertungen:

Altstadt, West, Süd, Ost, Nord, Landkreis



Stark nachgefragt, selten angeboten und deswegen teuer: Einfamilienhäuser in Regensburg.



Ungebremster Preisanstieg am Ende

Rekord an Wohnungs-Fertigstellungen zeigt Wirkung / Einfamilienhäuser bleiben knapp

Die Preise auf dem Regensburger Immobilienmarkt sind 2014 weiter gestiegen. Doch flachen die meisten Kurven gegenüber den Vorjahren ab. Die Zeiten ungebremsten Anstiegs scheinen ihr Ende zu erreichen. Mit einer Ausnahme: Bei den Einfamilienhäusern.

Das durchschnittliche Einfamilienhaus kostete 2014 in Regensburg zehn Prozent mehr als im Vorjahr und 20 Prozent mehr gegenüber 2012 (Abb. 2). Den Preis treibt das nach wie vor fehlende Angebot. Gerade junge Familien suchen Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser mit Garten. Sowohl in der Stadt als auch in den angrenzenden Umlandgemeinden kommen aber nur sehr wenige Objekte auf den Markt. Das lässt aktuell die Preise in einem Umkreis bis zu 20 Kilometer um Regensburg steigen. Zusätzlich treiben die nach wie vor günstigen Darlehenszinsen

die Preise in diesem Segment. Die Käufer sehen sich in der Lage, mehr für ihr Traumobjekt zu zahlen als in Phasen höherer Zinsen.

Steigende Vermarktszeiten

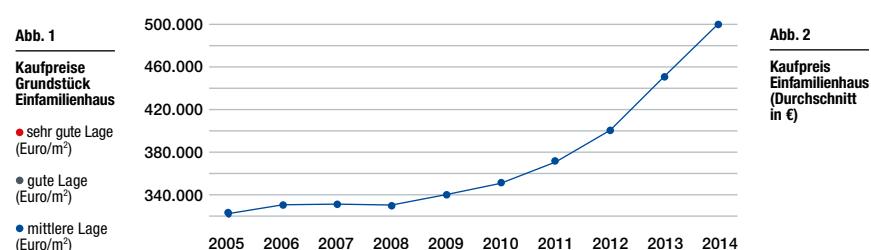
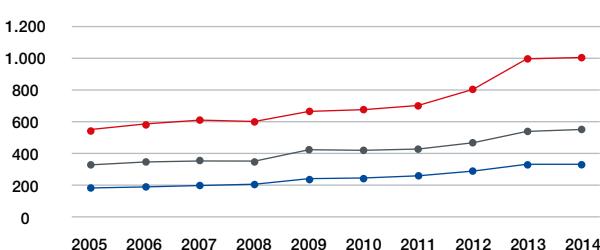
Neubau-Eigentumswohnungen kosteten 2014 im Schnitt 3.800 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von fünf Prozent gegenüber 2013, Wohnungen im Wiederverkauf 3.100 Euro, ein Anstieg um sechs Prozent (Abb. 3). Für beide Kategorien lagen die Steigerungen im Vorjahr noch bei deutlich über zehn Prozent. Die Preiskurve hat sich merklich abgeflacht. RE/MAX erwartet, dass sich diese Entwicklung fortsetzt. Ein Indiz: Schon letztes Jahr stiegen die Vermarktszeiten. Inzwischen dauert es im Schnitt bereits wieder länger vom Angebot bis zum Kaufabschluss. Manch hochwertiges

Neubau-Projekt im Bereich um oder über 5.000 Euro pro Quadratmeter ist schon seit über einem Jahr im Angebot.

Ein weiteres Zeichen für die allmähliche Normalisierung des Markts sieht RE/MAX darin, dass sich bei Gebrauchtmobilien die Preise vermieteter und unvermieteter Objekte wieder unterscheiden. Zu den Erfahrungen des Immobilienmarkts gehört, dass vermietete Wohnungen vergleichsweise günstiger verkauft werden.

Die Hochphase des Immobilienbooms nach der Finanzkrise setzte diese Regel außer Kraft.

Die geplanten neuen Wohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne bremsen schon jetzt die Preise im hochwertigen Segment. Die neue Stadtregierung unter Oberbürgermeister Joachim Wolbergs hat – neben einer Quote von 20 Prozent für Sozialwohnungen – eine verbindliche Obergrenze für Kauf- und Mietpreise bei der Projektvergabe zur Voraussetzung gemacht. Zum Zug kommt ein Bauträger, der rund 300 Wohnungen



für 3.490 Euro pro Quadratmeter anbietet – bei guter Ausstattung und einem Energiekonzept, das geringe Heizkosten verspricht. Diese Preisfestsetzung bleibt nicht ohne Spuren im Markt. Ab 2016 entstehen beim Dörnberg-Projekt auf dem ehemaligen Güterbahnhof über 1.000 Wohneinheiten. Zwar sind die Verkaufspreise derzeit noch nicht kommuniziert, doch lässt die reine Menge Auswirkungen auf das Regensburger Preisniveau insgesamt erwarten.

Deutliche Indikatoren für ein Ende des Preisbooms bieten die Zahlen der Bauanträge und Wohnungs-fertigstellungen im Regensburger Stadtgebiet (Abb. 6). Die Baugenehmigungen hatten 2013 mit rund 1.450 einen Höchststand erreicht. 2014 lagen sie bei 1.200. Die Fertigstellungen stiegen letztes Jahr mit fast 1.600 auf einen Rekordwert für die letzten zehn Jahre. Dazu beigetragen haben maßgeblich die beiden großen Neubauprojekte im Stadtosten, das Marina-Quartier an der Donau und das Candis-Areal auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik.

Ältere Wohnungen gefragt

Gegen den Trend erfahren in Regensburg derzeit ältere Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren eine Sonderkonjunktur. Die Preise liegen im Schnitt um 2.500 Euro pro Quadratmeter. Noch vor ein paar Jahren wechselten solche Objekte, vor allem im Stadtorden und -osten, um die 1.800 Euro pro Quadratmeter den Besitzer. Sowohl für Eigennutzer wie für Kapitalanleger sind diese Wohnungen aber derzeit interessant. Eigennutzer finden erschwinglichen Wohnraum. Kapitalanleger erwirtschaften bei Mieterlösen um 8,50 Euro pro Quadratmeter Renditen von rund vier Prozent.

Die Mietpreisentwicklung hat erneut nicht mit den Kaufpreisen Schritt gehalten. Mieter zahlten 2014 bei Erstbezug im Schnitt 10,30 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, drei Prozent mehr als 2013. Bei Wiedervermietung betrug der Preis 9,00 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von vier Prozent (Abb. 4).

Den Mietmarkt im ersten Halbjahr 2015 kennzeichnen viele große Wohnungen, die immer länger auf neue Mieter warten. Das gilt für Wohnungen zum Erstbezug wie für neuwertige Gebrauchte. Ausstattungsbereinigt haben die Mieten bereits zu sinken begonnen. Besonders schlägt dabei der hohe Energiestandard zu Buche, der für geringe Nebenkosten um rund zwei Euro pro Quadratmeter sorgt. Außer-



Dr. Werner Gross



Michael Müllner

Liebe Leserin, lieber Leser!

Wie entwickelt sich der Regensburger Immobilienmarkt? Sind tatsächlich unaufhaltsam steigende Preise zu erwarten, wie manche Presseveröffentlichung glauben machen will? Ergreift die Stadtpolitik die richtigen Maßnahmen?

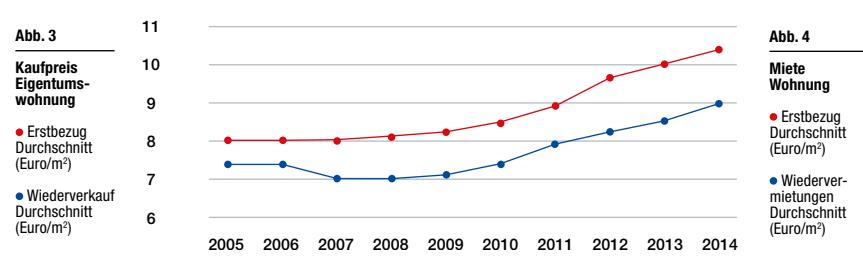
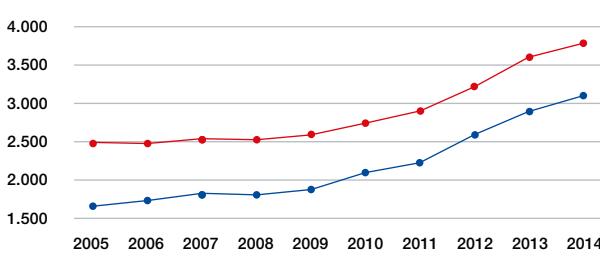
Zum vierten Mal veröffentlichten wir von RE/MAX in Regensburg den Immobilien-Marktbericht, der in der Rückschau die Entwicklungen dokumentiert, den momentanen Zustand beschreibt und auf Basis dieser Fakten sowie aus der profunden Marktkenntnis – als größtes Maklerbüro der Stadt mit rund 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Team – Prognosen und Empfehlungen für die nähre Zukunft ableitet. Regensburg bleibt ein dynamischer Immobilienstandort. Gegen die demografische Entwicklung bundesweit wird die Bevölkerung in Stadt und Landkreis bis 2030 weiter wachsen, aktuell um rund 1.000 Personen im Jahr bezogen auf die Stadt. Das aktuelle Städteranking des Magazins Wirtschaftswoche sieht unsere Stadt im Jahr 2015 unter den Top-10-Standorten im Bundesvergleich: Überdurchschnittlich viele Ingenieure, eine überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung und ein überdurchschnittliches Steueraufkommen sind nur drei Indikatoren, die in die Wertung einflossen.

Bei den Preisen sieht der Immobilienwissenschaftler Prof. Dr. Markus Staiber, der unter anderem als Dozent an der Uni Regensburg lehrt, in Regensburg ganz normale Marktmechanismen am Werk. Von Blasenbildung keine Spur.

Der Regensburger Immobilienmarkt bleibt interessant!

Dr. Werner Gross
Geschäftsführer

Michael Müllner
Geschäftsführer



dem sind die Neubauwohnungen in der Regel hochwertiger ausgestattet als noch vor ein paar Jahren. Von der gesetzlichen Mietpreisbremse, die Bayern im Juli in Kraft gesetzt hat, erwartet RE/MAX geringe Auswirkungen auf den Regensburger Markt. Sie kommt zu einem Zeitpunkt, da viele Vermieter die Preise bereits ausgereizt haben. Bei älteren Wohnungen mit Renovierungsbedarf bringt die Mietpreisbremse Vermietern wie Mietherrn Nachteile. Denn die üblichen Aufwertungen bei Bodenbelag oder Badezimmer darf der Vermieter nicht auf den Mietpreis umlegen. So bleibt die Wohnung für den Mieter voraussichtlich unrenoviert (siehe auch Interview, S. 4). Als logische Konsequenz der Kauf- und Mietpreisentwicklung zeigen sich im Schnitt sinkende Renditen bei der Wohnungsvermietung – ein Faktor, der die Kaufpreise bereits bremst und weiter bremsen wird. So lagen die Renditen bei Neubauwohnungen 2014 im Schnitt bei 3,3 Prozent, bei Wiedervermietung um 3,5 Prozent (Abb. 5).

Mangelware bleiben auf dem Regensburger Immobilienmarkt Wohnungen im mittleren Preissegment. Grundstücke sind in der Domstadt rar und teuer (Abb. 1). Die gute Baukonjunktur hält die Herstellungspreise hoch. Doch RE/MAX sieht die Mitverantwortung auch bei der Politik, die durch immer strengere Vorschriften die Neubaukosten zusätzlich treibt. Vor allem die Energie-Einsparverordnung (EnEV) mit ihren jährlich höheren Standards macht Bauen teuer. Laut einer gemeinsamen Studie von sieben Bau-Verbänden haben die Baupreise zwischen 2000 und 2014 um 40 Prozent zugelegt, die allgemeinen Lebenshaltungskosten dagegen nur um 27 Prozent.

Auch regulierende Eingriffe der Stadt wie auf dem Nibelungenareal werden nach Einschätzung von RE/MAX für Normalverdiener wenig Effekt entfalten. Das Maklerunternehmen erwartet, dass hier viele Kapitalanleger kaufen werden. Denn der gedeckelte Kaufpreis garantiert auch bei leicht rückläufigen Mieten interessante Renditen.

„Ganz normale Marktmechanismen“

Interview mit Dr. Markus Staiber, Professor für Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Markus Staiber ist seit 2010 Professor für Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU). Er lehrt an weiteren Hochschulen und Akademien als Dozent, unter anderem an der International Real Estate Business School (IREBS) der Uni Regensburg. Vor seiner Tätigkeit an der HfWU war Staiber als Immobiliengutachter in der Baufinanzierungsabteilung der Allianz Lebensversicherungs-AG tätig. Er studierte in Nürtingen, London und Singapur und promovierte zum Thema „Immobilienbewertung in der Kreditwirtschaft“ in Berlin.

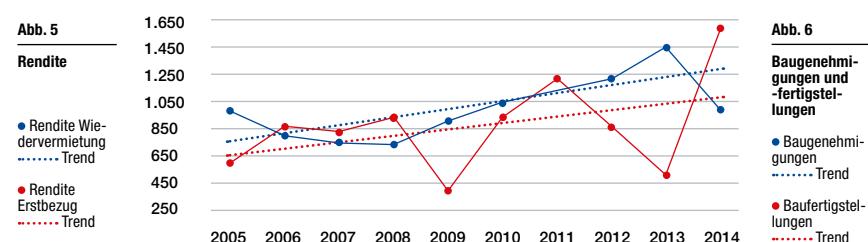
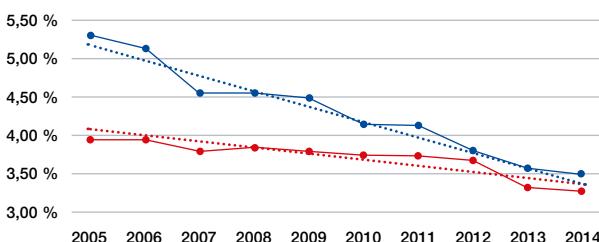


RE/MAX: Die letzten Jahre zeigen einen Immobilienboom mit steigenden Preisen nicht nur in Ballungszentren, sondern auch in mittelgroßen Universitäts- und Industriestädten wie Regensburg. Sehen Sie Tendenzen von Übertreibung und Blasenbildung?

Prof. Dr. Markus Staiber: Aus meiner Sicht sind hier ganz normale Marktmechanismen am Werk. Wenn viele Leute zur selben Zeit ein Gut kaufen wollen, dessen Produktion lange dauert, dann erhält der-

jenige das Gut zuerst, der bereit ist, einen höheren Preis zu zahlen. Und Immobilien dürfen mit die längsten Produktionszeiten aller Wirtschaftsgüter haben. Von der Idee über die Planung und Genehmigung bis zur Fertigstellung können Jahre vergehen. Die Faktoren für die hohe Immobilien-nachfrage sind ja schon oft besprochen worden: Historisch niedrige Hypotheken-Zinsen gehen Hand in Hand mit geringen Zinsen für Geldanlagen. Gepaart mit der Rückbesinnung auf Sachgüter wegen der Verunsicherung durch Krisen seit 2009 führte und führt das zur Vermögensumschichtung Richtung Immobilie. Hohes Kaufinteresse trifft auf geringes Verkaufsinteresse sowie ein kurzfristig nur schwerlich vermehrbares Gut, und schon haben Sie an interessanten Standorten wie Regensburg die momentane Preissitu-
tuation.

RE/MAX: Gründe für die Preisentwicklung in Regensburg und Umland sind das Bevölkerungswachstum bis voraussichtlich 2030, der gute Wirtschaftsstandort mit rund 100.000 Arbeitsplätzen, rund 30.000



Studenten und weitere ähnliche Faktoren. Erklärt das die Preisentwicklung ausreichend?

Staiber: Sie nennen Faktoren der Nachfrage. Die andere Seite ist das Angebot. Es dauert mehrere Jahre, neue Baugebiete zu erschließen. Bauunternehmen und Handwerker können ihre Kapazitäten nicht sofort und nicht beliebig ausweiten. Die exzellente Auslastung des Handwerks führt derzeit beim Angebot zu hohen Bau-preisen. Hinzu kommt, dass Bauen heute teurer ist, weil gesetzlich höhere Anforde- rungen herrschen als in der Vergangen- heit. Das gilt besonders für die Energie- effizienz.



Keine Blasenbildung

RE/MAX: Lassen sich die momentanen Preise aus Käufersicht als fair bezeichnen?

Staiber: Nun, wer ein teures Produkt kauft, muss sich vorher gründlich informieren. Der vorliegende RE/MAX-Marktbericht, der im Herbst neu erscheinende Grundstücksmarktbericht des Gutachter- ausschusses Regensburg und verschie- dene weitere Quellen stehen dafür zur Ver- fügung. Die Kunden wissen um die hohen Preissteigerungen der letzten Jahre. Der gesunde Menschenverstand signalisiert, dass es nicht ewig so weitergehen kann. Wer kauft, ist bereit, nach Abwägung der Vor- und Nachteile den Marktpreis zu bezahlen. Insofern kann ich keine Unfairness erkennen.

RE/MAX: Welche langfristigen Entwicklun- gen zeichnen sich für Märkte wie Regens- burg ab?

Staiber: In den letzten Jahren seit 2009 haben viele Anleger Geld von anderen Anlageformen abgezogen und in Immobilien investiert. Und dort sind die Mittel jetzt erstmal gebunden, können also nicht noch einmal in Immobilien umgeschichtet werden. Zudem hat die große Nachfrage private Investoren auf den Plan gerufen. Von städtischer Seite werden Anstren- gungen unternommen, die Rahmenbe- dingungen für mehr Wohnraum zu schaf- fen. Das Angebot weitet sich also aus. Ich halte es für mehr als fraglich, ob die derzeitigen Neubaupreise auch in Zukunft erzielt werden können.

RE/MAX: Was sollte die lokale Politik sinnvollerweise konkret tun, um zu mehr bezahlbaren Wohnungen zu kommen?

Immobiliens haben lange Realisierungszeiten. Deswegen reagiert der Markt langsam auf steigende Nachfrage – die Preise steigen.

Staiber: Angebot und Nachfrage bestim- men den Preis. Die Nachfrage lässt sich wohl kaum verringern. Also muss mehr Angebot her. Deutschland ist bei weitem nicht zugebaut. Die Ausweisung neuer Baugebiete, Schaffung neuen Baurechts, zum Beispiel in innerstädtischen Gewer- bebereichen oder die aktive Suche nach Verdichtungs- und Bebauungspotenzialen in der Innenstadt halte ich für effektive Möglichkeiten, um Einfluss auf den Preis zu nehmen. Besonders Unternehmen wie Wohnungsbaugenossenschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften, die in der Regel günstige Mietwohnungen anbieten, sollten mit Baugrundstücken versorgt werden.

Mietpreisremse wirkt negativ

RE/MAX: Welche Auswirkungen erwarten Sie von den momentanen bundespoliti- schen Eingriffen mit Mietpreisbremse und Bestellerprinzip auf dem Mietmarkt?

Staiber: Die Mietpreisbremse wirkt lang- fristig gesehen negativ. Damit wird ein Wirtschaftsgut künstlich günstig gehal- ten. Kundengruppen mit hoher Bonität können sich nun mehr Quadratmeter leis- ten, als sie es bei einem echten Markt- preis tun würden. Das bringt Normalver- dienern nichts, weil es unter anderem die Knappheit von Wohnraum verschärft. Und es treibt die Gentrifizierung voran: Beste- hende Wohngebiete erfahren eine gerin- gere soziale Durchmischung. Das Bestellerprinzip, demzufolge der Vermieter den Makler beauftragen muss,

entlastet den Wohnungssuchenden fi- nanziell. Bevor Vermieter diese Ausgabe scheuen, sollten sie sich kritisch fragen, ob sie eine professionelle Vermietung tat- sächlich durchführen können. Die hoch- wertige Aufbereitung der Objektinfor- mationen, Besichtigstermine, Auswahl der Mietinteressenten verbunden mit ei- ner Bonitätsprüfung und so weiter sind zeitaufwendig und gegebenenfalls in den Händen eines Profis besser aufgehoben. Ich selbst habe vor vielen Jahren zum ersten und letzten Mal eine Wohnung gestri- chen. Es dauerte sehr lange und wurde bei weitem nicht so schön wie vom Profi (lacht).

RE/MAX: Was raten Sie Kaufinteressen- ten: Welche Aspekte sollte man vor ei- ner Kaufentscheidung in einer mittel- bis langfristigen Perspektive besonders prü- fen?

Staiber: Da gäbe es jede Menge Aspek- te. Am wichtigsten erscheint mir die Fra- ge, ob ein Käufer auch langfristig in der Lage ist, die finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Bei einem Zinssatz von aktuell rund zwei Prozent und einer anfäng- lichen Tilgung von einem Prozent ergibt sich eine Tilgungsdauer von 55 Jahren. Wer sich derzeit keine Mindesttilgung von 2,5 Prozent leisten kann, sollte drin- gend überprüfen, ob Kaufen die richtige Option ist. Denn sollten die Zinsen nach Auslaufen der Zinsbindung höher sein als heute, kann dies bei zu geringer Anfangs- tilgung nicht durch eine Tilgungsreduzie- rung aufgefangen werden. Dann steigt die monatliche Belastung eventuell über die Leistungsgrenze.

Einfamilienhäuser in Stadt und Umland weiterhin gesucht

Stadtwesten bleibt Sehnsuchtsort der Regensburger

Regensburg Altstadt mit Stadtamhof

Der Regensburger Stadt kern, UNESCO-Welterbe seit 2006, begeistert Touristen aus aller Welt. Seinen besonderen Charme macht aus, dass er kein Museum ist, sondern seit Jahrhunderten lebendig und vielfältig genutzt wird: Zum Arbeiten, Einkaufen, Ausgehen – und zum Wohnen. Auf engem Raum finden sich ganz unterschiedliche Wohnlagen und Preisniveaus. Günstig im Erdgeschoss zur Gasse mit wenig Licht, zu Spitzentpreisen über den Dächern mit Ausblick und Dachterrasse. Bei der Beliebtheit als Wohnquartier ist Stadtamhof – nördlich der Steinernen Brücke – dabei, dem Altstadtkern den Rang abzulaufen. Der unmittelbare Zugang zur Donau über die Wörerde und die Jahninsel, der beschaulichere Betrieb mit weniger Touristen und Kneipengängern, schließlich mehr Parkplätze sprechen für das alte bayerische Provinzstädtchen, das erst seit 1924 Teil Regensburgs ist. Hier wie in der Altstadt gilt, dass die Wohnungen in den historischen Baudenkämlern nicht für alle Bedürfnisse geeignet sind. Aufzüge und Barrierefreiheit lassen sich oft nur schwer realisieren.

Mit über 30 Mitarbeitern bietet RE/MAX in Regensburg Spezialisten für jeden Stadtteil.



Regensburg West

Als Sehnsuchtsort der Regensburger könnte man den Stadtwesten beschreiben, insbesondere den Inneren Westen. Keine Wohnlage ist begehrter. Kommt, selten genug, ein Einfamilienhaus auf den Markt, sind Interessenten bereit, hohe Marktpreise zu zahlen. Je näher an der Altstadt, desto begehrter. Auch das Angebot gebrauchter Wohnungen ist überschaubar, mit Auswirkungen auf das Preisniveau. Das Angebot an Neubauwohnungen hingegen ist in den letzten Jahren gestiegen, besonders im äußeren Westen rund um das Infineon-Werk. Eine der aktuell größten Entwicklungsflächen der Stadt liegt ebenfalls im Westen: Nachdem im Sommer 2015 die Abrissarbeiten auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs fast abgeschlossen sind, öffnet sich von der Kumpfmühler Brücke ein weiter Blick auf das künftige Dörnberg-Quartier. Auf rund 27.000 Quadratmetern sollen ab 2016 neben Gewerbe und Nahversorgung auch über 1.000 Wohneinheiten entstehen. Nicht nur für den Stadtwesten wird dieses Areal zur Entspannung der Preise auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Regensburg Süd

Im Stadt Süden findet sich ein bunter Strauß sehr unterschiedlicher Wohnlagen. Von den Hochhäusern der sechziger und siebziger Jahre in Königswiesen Nord über gewachsene Stadtviertel wie Kumpfmühl und Konversionsflächen wie die ehemalige Nibelungenkaserne (siehe Hauptartikel ab Seite 2) bis zu verdichteter Bebauung in Burgweinting. Besser als ihr Ruf präsentieren sich Wohnungen in den alten Hochhäusern. Saniert und auf aktuellen Standard gebracht finden sich Käufer, die den Ausblick auf die Stadt genießen. Das in den 1980er Jahren bebauten Gebiet Königswiesen Süd ist nachgefragt. Doch hat der Generationswechsel noch nicht eingesetzt, so dass sehr wenige der Einfamilien- und Reihenhäuser auf den Markt kommen. Objekte in Kumpfmühl erzielen annähernd Preise wie im Stadtwesten. Seitens der Stadt bewusst günstiger angeboten werden die Grundstücke in Burgweinting. Hier sollen Familien eine Chance auf Eigentum bekommen.

Preisspanne Altstadt mit Stadtamhof

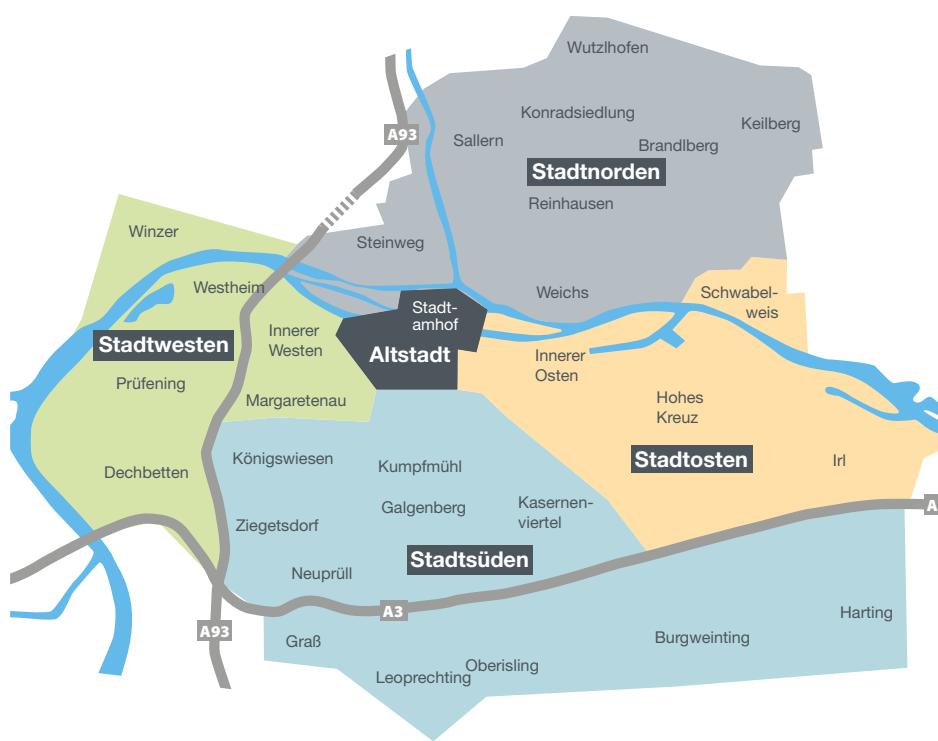
ETW	Bestand	2.700	bis 3.900	<input type="radio"/>
Preis €/m²	Neubau	4.500	bis 5.500	<input type="radio"/>
Miete	Bestand	8,00	bis 12,00	<input type="radio"/>
Preis €/m²	Neubau	9,00	bis 14,00	<input type="radio"/>

Preisspanne im Stadtwesten

EFH	Bestand	700.000	bis 2.500.000	<input type="radio"/>
Preis €	Neubau	850.000	bis 3.000.000	<input type="radio"/>
ETW	Bestand	2.500	bis 3.800	<input type="radio"/>
Preis €/m²	Neubau	3.900	bis 4.700	<input type="radio"/>
Miete	Bestand	7,50	bis 10,50	<input type="radio"/>
Preis €/m²	Neubau	9,00	bis 12,00	<input type="radio"/>

Preisspanne im Stadt Süden

EFH	Bestand	400.000	bis 1.500.000	<input type="radio"/>
Preis €	Neubau	600.000	bis 1.600.000	<input type="radio"/>
ETW	Bestand	2.300	bis 3.500	<input type="radio"/>
Preis €/m²	Neubau	3.600	bis 4.400	<input type="radio"/>
Miete	Bestand	7,00	bis 10,00	<input type="radio"/>
Preis €/m²	Neubau	8,00	bis 12,00	<input type="radio"/>



Regensburg Ost

Die beiden großen Entwicklungsgebiete des Stadtostens, das Marina-Quartier an der Donau und das Candis-Gelände auf dem Areal der ehemaligen Zuckerfabrik, sind inzwischen weitgehend bebaut. Bei manch großer Mietwohnung hat die Vermarktung etwas länger gedauert, als gedacht. Wie zu erwarten, haben die Neubaumaßnahmen stark zur Aufwertung des Gebiets beigetragen. Ältere Gebäude werden saniert, die Preise gebrauchter Wohnungen steigen. Attraktiv machen den Stadtosten kurze Wege zu großen Arbeitgebern wie BMW und Continental. Der Effekt wirkt über die Donau bis Schwabelweis, wo gebrauchte Einfamilienhäuser hohe Preise erzielen, sofern welche auf den Markt kommen. Seit Jahren brach liegt der Stobäusplatz zwischen Landshuter-, Luitpold- und Weißenburg-

straße. Die geplante Bebauung mit Hotels und Wohnhäusern schließt eine Lücke im Inneren Osten und bindet das gesamte Gebiet noch enger ans Stadtzentrum an.

Regensburg Nord

Wer im Stadtgebiet Regensburg ein Haus sucht, hat im Stadtnorden die größten Chancen. Riesig ist das Angebot auch hier nicht, doch kommen durch Generationswechsel in der Konradsiedlung und derzeit verstärkt am Sallerner Berg Objekte auf den Markt. Die Bungalowsiedlung auf dem Sallerner Berg aus den sechziger und siebziger Jahren erfährt dadurch eine Aufwertung, denn die neuen Eigentümer investieren in die Häuser. Gebrauchte, ältere Wohnungen im Stadtnorden sind attraktiv für Eigennutzer wie Kapitalanleger, weil die Durchschnittspreise in den vergangenen Jahren langsam gestiegen sind als in vielen anderen Stadtteilen. So lassen sich nach einer Renovierung bei Vermietung recht attraktive Renditen erzielen. Ein größeres Wohngebiet mit über 300 Einheiten wird in den nächsten Jahren im Stadtteil Brandlberg entlang der Osttangente neu entstehen. Alte Industriehallen wurden dafür bereits abgerissen.

Landkreis Regensburg Stadtstrandgemeinden

Der Markt in den Stadtstrandgemeinden ist durch einen großen Nachfrageüberhang für Häuser wie für Wohnungen gekennzeichnet. Entsprechend sind die Preise zuletzt gestiegen. Familien mit Kindern

In den Tabellen

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

Quelle: RE/MAX real estate Regensburg, Sommer 2015

EFH = Einfamilienhäuser

ETW = Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

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

suchen Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser mit Garten. Ältere Bewohner würden gerne in Wohnungen ziehen, ohne die gewohnte Umgebung zu verlassen. Die Gemeinden sind derzeit nicht in der Lage, ausreichend Baugebiete auszuweisen, um die Nachfrage befriedigen zu können.

Landkreis Regensburg

15 – 30 km

Stadtentfernung

Entgegen aller Erwartung in den letzten Jahren, haben die Preise gerade für Häuser auch in den stadtferneren Landkreisgemeinden und umliegenden Landkreisen wie Kelheim und Schwandorf angezogen. Der große Nachfrageüberhang in Regensburg und den Stadtstrandgemeinden wirkt sich aus. Gerade Familien sehen hier die Chance, ihren Traum vom Häuschen im Grünen zu verwirklichen. Auch die gefallenen Benzinpreise entfalten Wirkung.

Preisspanne im Stadtosten

EFH Preis €	Bestand Neubau	320.000 500.000	bis bis	1.300.000 1.300.000	○ ○
ETW Preis €/m²	Bestand Neubau	2.000 3.500	bis bis	3.500 4.400	○ ○
Miete Preis €/m²	Bestand Neubau	7,00 9,00	bis bis	10,00 12,00	○ ○

Preisspanne in den Stadtstrandgemeinden

EFH Preis €	Bestand Neubau	330.000 410.000	bis bis	1.000.000 1.200.000	○ ○
ETW Preis €/m²	Bestand Neubau	1.900 2.600	bis bis	2.700 3.200	○ ○
Miete Preis €/m²	Bestand Neubau	6,00 7,50	bis bis	8,00 9,00	○ ○

Preisspanne im Stadtnorden

EFH Preis €	Bestand Neubau	320.000 500.000	bis bis	1.200.000 1.500.000	○ ○
ETW Preis €/m²	Bestand Neubau	2.000 3.500	bis bis	3.300 4.000	○ ○
Miete Preis €/m²	Bestand Neubau	7,00 8,50	bis bis	9,00 11,00	○ ○

Preisspanne im Landkreis

EFH Preis €	Bestand Neubau	180.000 300.000	bis bis	380.000 600.000	○ ○
ETW Preis €/m²	Bestand Neubau	1.200 2.300	bis bis	1.900 3.000	○ ○
Miete Preis €/m²	Bestand Neubau	4,50 6,00	bis bis	7,00 8,00	○ ○

Am RE/MAX-Marktbericht 2015/2016 haben mitgewirkt:



Dr. Werner Gross
Assessor (jur.) Dipl. Betriebswirt
Tel. 0941 30770-10
werner.gross@remax.de



Michael Müllner
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Tel. 0941 30770-14
michael.muellner@remax.de



Thomas Meinlschmidt
Dipl.-Ing. (FH) der Architektur
Tel. 0941 30770-11
thomas.meinlschmidt@remax.de



Birgit A. Schulz
Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)
Tel. 0941 30770-229
birgit.schulz@remax.de



Dr. Kai W. Schulz
Diplom-Kaufmann
Tel. 0941 30770-200
kai.schulz@remax.de



Steffen Hemme
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Tel. 0941 30770-210
steffen.hemme@remax.de



Rainer Kaetsch
Selbstständiger Immobilienmakler
Tel. 0941 30770-226
rainer.kaetsch@remax.de



Robert Schott
Immobilienfachmakler (RE/MAX)
Tel. 0941 30770-228
robert.schott@remax.de



Hayrettin Yalcin
Immobilienfachwirt (IHK)
Tel. 0941 30770-231
hayrettin.yalcin@remax.de



Wolfgang Marzinke
Immobilienfachwirt (IHK)
Tel. 0941 30770-233
wolfgang.marzinke@remax.de



Rudolf Arnold
Handelsfachwirt (IHK)
Tel. 0941 30770-238
rudolf.arnold@remax.de



Tobias Vilsmeier
Immobilienfachwirt (IHK)
Tel. 0941 30770-243
tobias.vilsmeier@remax.de



Beate Warnecke
Immobilienfachmaklerin (RE/MAX)
Tel. 0941 30770-232
beate.warnecke@remax.de



Mario Jehl
Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-234
mario.jehl@remax.de



Corinna Storbeck
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-236
corinna.storbeck@remax.de



Manuela Ehrlinger
Selbstständige Immobilienmaklerin
Tel. 0941 30770-224
manuela.ehrlinger@remax.de

Impressum

Herausgeber RE/MAX real estate GmbH & Co. KG
Dr. Werner Gross, Michael Müllner
Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg

Tel. 0941 30770-0, Fax 0941 30770-17
real-estate@remax.de | www.remax-regensburg.de

Text, Redaktion, Produktion

faust | omonsky KG kommunikation
Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg

Tel. 0941 92008-0, Fax 0941 92008-10
info@faust-omonsky.de | www.faust-omonsky.de

Bilder

Heribert Stolz (Titel), Tino Lex

Immobilienmarktdaten

Bulwiengesa AG, Bayerisches Landesamt für Statistik

Profitieren Sie von der Nummer 1.



Niemand vermittelt weltweit mehr
Immobilien als RE/MAX.

www.remax-regensburg.de

