

Regensburger Immobilien

MARKT BERICHT



Nachholeffekt:
Preise im Landkreis steigen
stärker als in der Stadt

Einzelbewertungen:
Regensburger Stadtteile
und Umlandregionen



Interview Prof. Dr. Wölfler:
„Wenn etwas knapp ist,
wird es teuer“

20 JAHRE
RE/MAX
in Regensburg

Liebe Leserin, lieber Leser!

RE/MAX in Regensburg feiert dieses Jahr sein 20. Jubiläum. Von Anfang an war unser Bestreben, den Service auf eine neue Ebene zu heben und unseren Kunden mit mehr Fachkenntnis und höherer Professionalität zur Seite zu stehen. Für die meisten Menschen ist die eigene Immobilie die größte Investition ihres Lebens. An ihr hängen Emotionen. Sie ist viel mehr als ein beliebiges Wirtschaftsgut, nämlich das geliebte Zuhause, der Rückzugsort vom Alltag, ein Lebensmittelpunkt für die Familie und den Freundeskreis. Aus all diesen Gründen kauft oder verkauft man eine Immobilie auch nicht mal schnell nebenbei.

RE/MAX in Regensburg ist in den 20 Jahren seit der Büroeröffnung zum größten Immobilienbüro der Stadt herangewachsen. Heute stehen den Kunden über 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als erfahrenen Berater mit ihrer Expertise zur Verfügung. Viele der gut ausgebildeten Makler arbeiten schon weit über zehn Jahre für das Büro.

Der Immobilienmarkt ist seit 1999 durch ganz unterschiedliche Phasen gegangen. Nachdem in den Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung ein wahrer Bauboom ausgebrochen war, herrschte damals auch in Regensburg ein Überangebot an Wohnungen. Anfang der 2000er Jahre wurde wenig neu gebaut. Bis heute



Dr. Werner Gross, Michael Müllner

hat sich der Markt komplett gedreht. Regensburg und die ganze Region prosperieren wirtschaftlich. Die Lebensqualität in Stadt und Landkreis ist hoch. In der Folge ziehen Tausende Menschen pro Jahr in unsere Region – die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem.

Zu den Innovationen, die wir von RE/MAX seit der Gründung nach und nach in den regionalen Markt gebracht haben, gehört auch der Regensburger Immobilien-Marktbericht. Er erscheint seit 2012 jährlich. Sie halten bereits die achte Ausgabe in Händen. Wir haben den Bericht diesmal auf zwölf Seiten erweitert, um vor allem das Marktgescchehen im Landkreis Regensburg noch genauer abbilden zu können. Die starke Marktdynamik in der Stadt wirkt sich nämlich immer mehr auch auf die Landkreisgemeinden aus.

Wie immer richtet sich der Immobilien-Marktbericht an alle Interessierten. Egal, ob Sie gerade mit dem Gedanken spielen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen, ob Sie vermieten möchten, ein neues Zuhause zur Miete suchen oder ob Sie einfach auf dem Laufenden bleiben wollen: Im RE/MAX Immobilien-Marktbericht finden Sie die wichtigsten Informationen kompakt zusammengefasst.

Und wenn es dann konkret wird, freuen wir uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail. Gerne kümmern wir uns professionell, persönlich und völlig individuell um genau Ihr Immobilienanliegen. Zwar geben die allgemeinen Marktdaten generell den Rahmen vor, doch letztlich kommt es darauf an, für jeden Einzelfall genau die passende Lösung zu finden.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß und viele neue Erkenntnisse mit dem 8. Regensburger Immobilien-Marktbericht!

Dr. Werner Gross
Geschäftsführer

Michael Müllner
Geschäftsführer

RE/MAX in Regensburg

Mit über 30 Mitarbeitern bietet RE/MAX in Regensburg und seinem Umland einen Spezialisten für jede Immobilie.





Bild: Stadt Regensburg, Bilddokumentation

Preise steigen im Landkreis schneller als in der Stadt

Nach wie vor bestimmt die hohe Nachfrage die Entwicklung der Regensburger Immobilienpreise

Die Wohnungspreise in Stadt und Landkreis Regensburg sind 2018 erneut deutlich gestiegen. Auffällig ist dabei, dass die Steigerungsraten bei den meisten Immobilienarten im Landkreis merklich höher liegen als in der Stadt. Das beschränkte Angebot und die vergleichsweise hohen Preise in der Stadt lassen die Immobiliensuchenden verstärkt ins Umland ausweichen.

Für die Studie „Wohnen in Deutschland 2019“ hat die Beratungsgesellschaft IW Consult alle 401 kreisfreien Städte und Landkreise bundesweit untersucht. Ihr zufolge sind Immobilien im bundesweiten Durchschnitt zwischen 2005 und 2018 um 54 Prozent teurer geworden. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 3,4 Prozent. Allerdings treiben diesen Durchschnittswert relativ wenige Regionen an, in denen Immobilien weit überdurchschnittlich teurer geworden sind. Spitzenreiter ist Berlin mit einem Plus von 129 Prozent, Schlusslicht der thüringische Kyffhäuserkreis mit minus fünf Prozent.

Starkes Preisgefälle in Deutschland

In über 70 Prozent der bundesdeutschen Städte und Landkreise liegen die Immobilienpreise unter dem bundesweiten Durchschnitt. Das zeigt deutlich, wie weit die teuren Standorte den preiswerteren enteilt sind. IW Consult weist aus, dass ein deutliches Preisgefälle zwischen Ost und West sowie zwischen Nord und Süd besteht. Der Studie zufolge wurden 2018 im Schnitt 264.000

Euro für einen Immobilienkauf ausgegeben. Setzt man den bundesdeutschen Durchschnittspreis von 2.400 Euro pro Quadratmeter an, der für ein Eigenheim ausgegeben wurde, bekamen die Käufer dafür eine 111 Quadratmeter große Immobilie. Berücksichtigt man allerdings die Preisunterschiede, dann reichte das Geld in Städten für weit weniger Fläche als auf dem Land. In München, dem bundesweit teuersten Immobilienmarkt, hätten Käufer für den dortigen Durchschnittskaufpreis von rund 7.600 Euro pro Quadratmeter für 264.000 Euro gerade einmal 35 Quadratmeter Wohnfläche bekommen. Im preiswertesten Landkreis, dem Kyffhäuserkreis, mit

Besonders der Zuzug sorgt für steigende Preise. Berlin, der Markt mit den größten Preissteigerungen seit 2005, ist in der Zeit um 230.000 Einwohner gewachsen – das sind mehr Menschen, als Regensburg Einwohner hat.



Bild: shutterstock.com – Christian Mueller

einem Durchschnittskaufpreis von rund 860 Euro pro Quadratmeter hingegen über 300 Quadratmeter. In Regensburg, das laut IW Consult der zweitteuerste Markt unter den mittelgroßen Städten ist, reichen 264.000 Euro bei einer gebrauchten Wohnung für ungefähr 65 Quadratmeter Wohnfläche – je nach Lage, Ausstattung, Bausubstanz und weiteren Faktoren variiert der Preis eines konkreten Objekts natürlich stark.

gen, der Kyffhäuserkreis, hat im selben Zeitraum rund 13.000 Einwohner verloren auf jetzt rund 75.000. Generell fällt auf, dass die Preisunterschiede von Ost nach West sowie von Nord nach Süd zumindest ungefähr mit den Veränderungen der Einwohnerzahlen korrelieren.

Getrieben sind diese Wanderungsbewegungen von der wirtschaftlichen Entwicklung sowie vom Angebot an Einrichtungen für Bildung und Daseinsvorsorge. Mit inzwischen über 155.000 Arbeitsplätzen in der Stadt und weit über 30.000 Studierenden an den

drei Hochschulen ist Regensburg das typische Beispiel einer prosperierenden mittelgroßen Stadt. Stadt und Landkreis Regensburg sind von 2008 bis 2018 um rund 30.000 Einwohner gewachsen. Wie in allen vergleichbaren Stadt-Stadtumland-Regionen wuchs dabei zunächst die Stadt, das Umland zog nach. Während die Stadt zwischen 2008 und 2011 bereits um knapp 3.000 Einwohner zulegte, stieg die Bevölkerungszahl des Landkreises im selben Zeitraum nur um rund 300 Personen. Danach beschleunigte sich auch das Wachstum

Hohes Bevölkerungswachstum, hohe Preise

Diese Daten geben einen deutlichen Hinweis darauf, dass die Veränderungen der Immobilienpreise vor allem von der Nachfrage getrieben werden. In den Märkten, in denen die Preise besonders gestiegen sind, haben sich auch die Einwohnerzahlen stark erhöht. Setzt man die Zeitspanne seit 2005 an, die die Studie von IW Consult untersucht hat, dann ist die Einwohnerzahl im bundesweit teuersten Markt, München, in dem Zeitraum um 200.000 Menschen gewachsen auf jetzt rund 1,46 Millionen. Die Einwohnerzahl im Markt mit den höchsten Preissteigerungen, Berlin, ist um rund 230.000 auf jetzt rund 3,63 Millionen Menschen gestiegen. Das bedeutet jeweils einen Einwohnerzuwachs um mehr Menschen, als in Regensburg überhaupt wohnen. Der bundesweit preiswerteste Immobilienmarkt hingegen,

Abb. 1
Einwohnerzahlen

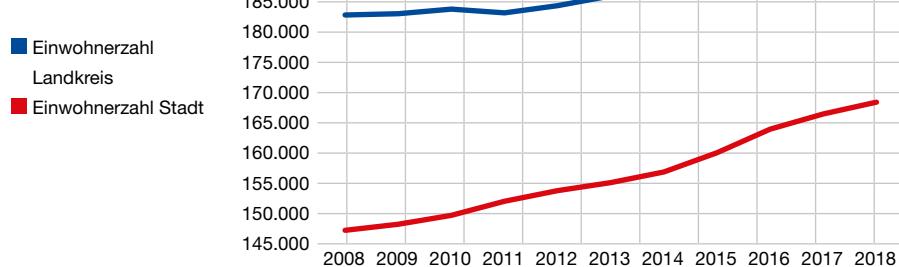
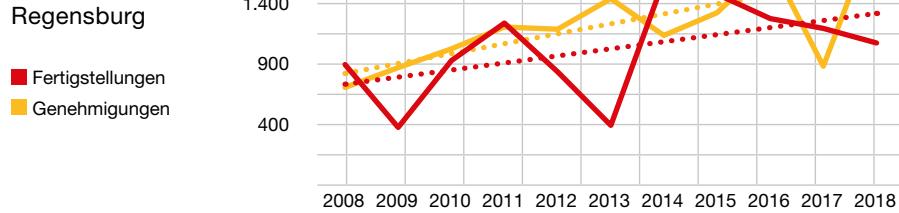


Abb. 2a
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Stadt Regensburg



Trotz reger Bautätigkeit in der Stadt und im Landkreis kommt das Angebot an Wohnraum der Nachfrage nicht hinterher.

Bild: Astrid Gamez, Landratsamt Regensburg



des Landkreises. Ende 2018 lebten hier rund 193.500 Einwohner, ein Plus von 10.000 gegenüber 2008. Die Stadt Regensburg verzeichnete zum 31.12.2018 rund 168.400 Einwohner, ein Plus von rund 20.000 gegenüber 2008 (siehe Abb. 1 – Einwohnerzahlen).

Nachdem die Preisentwicklung auf dem Regensburger Immobilienmarkt vor allem vom Zuzug und damit von einer steigenden Nachfrage getrieben wird, würde vor allem der Bau zusätzlicher Wohnungen für eine Entspannung sorgen. Die Zahl der Bauge-

nehmungen und Baufertigstellungen steigt zwar tendenziell seit 2008 an, bleibt aber nach wie vor hinter dem Bedarf zurück. So sank die Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt seit 2014 kontinuierlich auf 1.077 neue Wohnungen im Jahr 2018. Im Landkreis wurden 869 Wohnungen im Jahr 2018 fertiggestellt. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in der Stadt deutlich auf 2.010. Im Landkreis bewegte sie sich mit 1.020 auf dem Niveau der Vorjahre (siehe Abb. 2a/b – Genehmigungen und Fertigstellungen).

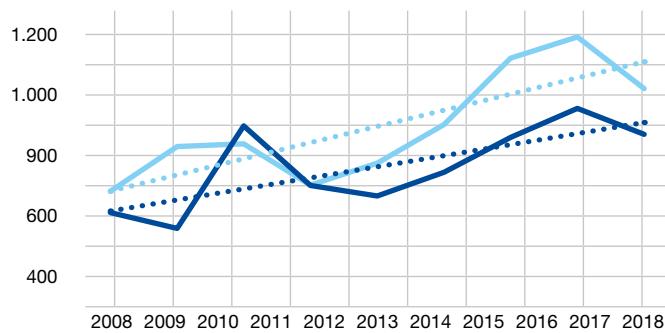


Abb. 2b
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Landkreis Regensburg

■ Fertigstellungen
■ Genehmigungen

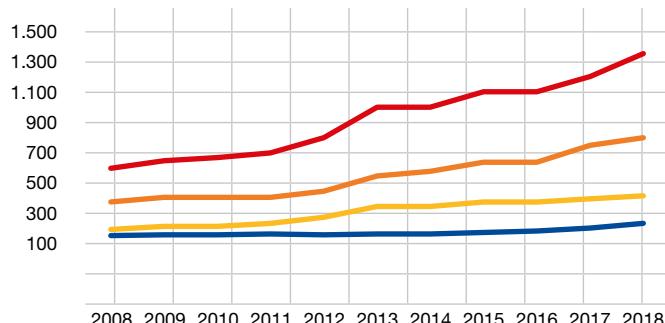


Abb. 3
Grundstückspreise (Euro/m²)

■ EFH sehr gute Lage, Stadt
■ EFH gute Lage, Stadt
■ EFH mittlere Lage, Stadt
■ Wohnnutzung Landkr.

Baugrund wird zunehmend knapp

Steigt die Nachfrage nach beweglichen Wirtschaftsgütern, zum Beispiel Autos, dann lässt sich die Produktion relativ einfach hochfahren. Immobilien lassen sich nicht so einfach nachproduzieren. Zum einen dauert der Bau von der Planung über die Genehmigung bis zum fertigen Haus relativ lang. Vor allem aber lässt sich der Baugrund nicht beliebig vermehren. Ein guter Teil der Preissteigerungen in Stadt und Landkreis Regensburg geht auf die steigenden Baulandpreise zurück. Grundstücke für Einfamilienhäuser kosteten 2018 in der Stadt bis zu 1.350 Euro pro Quadratmeter, plus 13 Prozent gegenüber dem Vorjahr, Grundstücke für Mehrfamilienhäuser bis zu 1.650 Euro, plus zehn Prozent. Im Schnitt aller 41 Landkreisgemeinden kosteten Grundstücke für Wohnnutzung 240 Euro pro Quadratmeter. Das erscheint zunächst moderat, bedeutet aber einen Anstieg um 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch sind die Unterschiede innerhalb des Landkreises gewaltig. In den Stadtrandgemeinden wie Pentling oder Lappersdorf haben die Grundstückspreise stark angezogen und nähern sich den Stadtverhältnissen nach und nach an. In den stadtfernernen Gemeinden ohne Regionalbahnanschluss wie Kallmünz oder Mötzing liegen sie hingegen deutlich niedriger (Abb. 3 – Grundstückspreise).

Der Landkreis holt stark auf

Vergleicht man die Preisveränderungen der letzten Jahre in Stadt und Landkreis Regensburg, dann wird deutlich, wie sich das knappe Angebot in der Stadt inzwischen auf den Landkreis Regensburg auswirkt und dort ebenfalls zu einer Verknappung führt. Bis 2011 haben die Preise für Wohnungen im Wiederverkauf im Landkreis Regensburg stagniert, während sie in der Stadt bereits zwischen zwei und sechs Prozent pro Jahr teurer wurden. In den Jahren 2016 bis 2018 sind die Preise in der Stadt weiter kräftig gestiegen, um bis zu acht Prozent pro Jahr. Im Landkreis lag die Steigerung in diesem Zeitraum aber zwischen elf und fünfzehn Prozent. In der Prognose gehen die Marktexperten von RE/MAX in Regensburg davon aus, dass die Preise im Landkreis Regensburg aufholen und in den nächsten Jahren stärker steigen werden als in der Stadt (Abb. 4 – Preissteigerung Wohnungen).

Nach den Erfahrungen von RE/MAX geben die aktuellen Bodenrichtwertkarten nur einen ungefähren Anhalt für die Preise, die sich tatsächlich erzielen lassen. Baureife Grundstücke werden zum Teil zu Preisen bis zu einem Viertel über dem Anfang 2019 gültigen Bodenrichtwert gehandelt. Dabei ist es egal, ob sie im Regensburger Stadtteil Ziegetsdorf liegen oder in der Gemeinde Pentling im Landkreis Regensburg, wie zwei Beispiele aus dem Portfolio von RE/MAX jüngst wieder gezeigt haben.

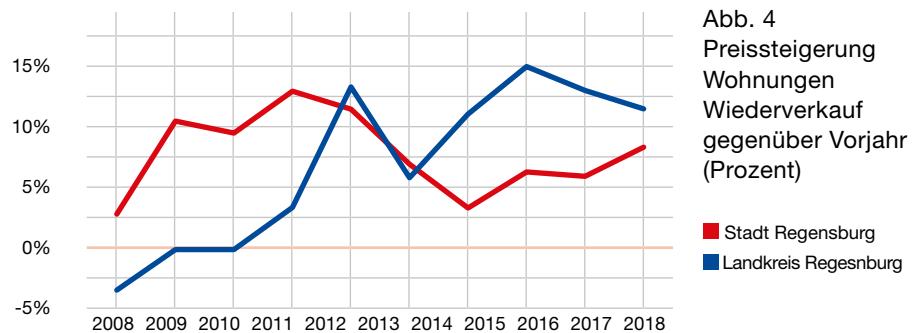


Abb. 4
Preissteigerung
Wohnungen
Wiederverkauf
gegenüber Vorjahr
(Prozent)

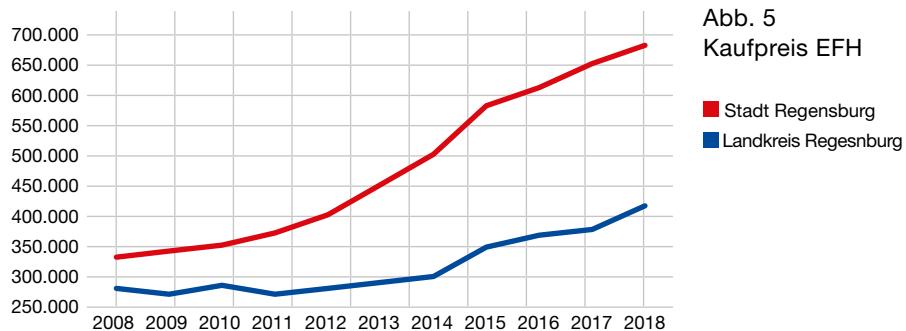


Abb. 5
Kaufpreis EFH

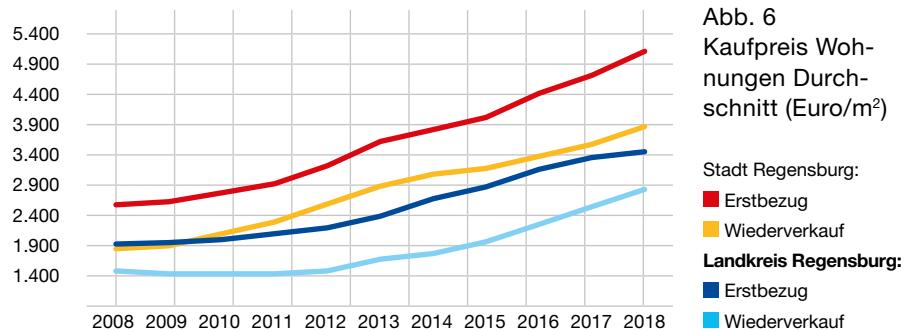


Abb. 6
Kaufpreis Wohnungen Durchschnitt (EUR/m²)

Für die hohe Nachfrage verantwortlich sind in erster Linie Interessenten, die eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück für den Eigenbedarf suchen. Das stützt die Erkenntnis, dass

vor allem der Zuzug in die Region für den Preisanstieg verantwortlich ist: Die Menschen suchen schlicht ein Dach über dem Kopf. So ist die Schere zwischen den Preisen leerstehender und vermieteter Objekte 2018 gegenüber den Vorjahren weiter aufgegangen. Der Kaufpreis eines für die Eigennutzung geeigneten Objekts kann deutlich höher liegen als der einer ähnlichen, aber vermieteten Immobilie.

Neben den Grundstückpreisen bleiben auch die Baupreise auf hohem Niveau. Die bayerischen Handwerksbetriebe rund um den Bau merken nichts von einer in anderen Bereichen abkühlenden Konjunktur. Laut dem Konjunkturbericht des bayerischen Handwerkstags für das erste Quartal 2019 schätzen die Mitgliedsbetriebe aus dem Bauhauptgewerbe ihre wirtschaftliche Lage als aktuell und zukünftig überdurchschnittlich gut ein. Damit sind sinkende Baupreise kaum zu erwarten.

Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen in der Stadt Regensburg von

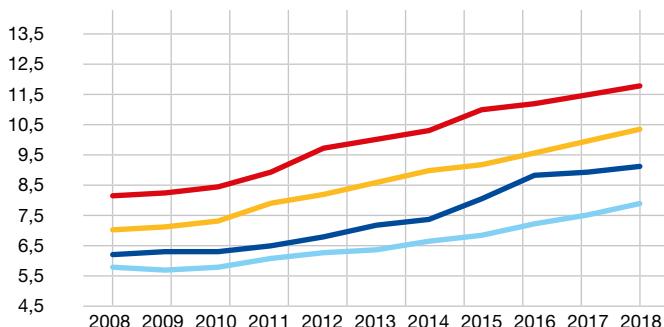


Abb. 7
Miete Wohnungen Durchschnitt (Euro/m²)

Stadt Regensburg:
■ Erstbezug
■ Wiedervermietungen
Landkreis Regensburg:
■ Erstbezug
■ Wiedervermietungen

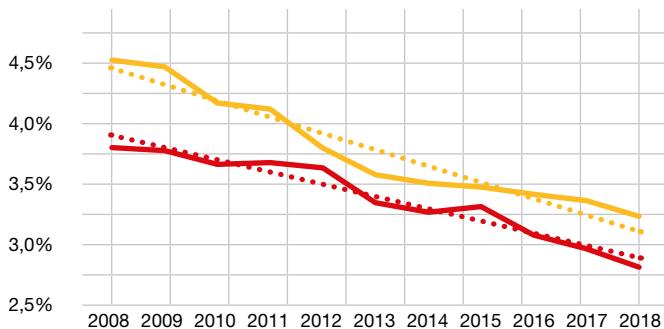


Abb. 8a
Rendite Stadt Regensburg (Prozent)

■ Wiedervermietung
■ Erstbezug

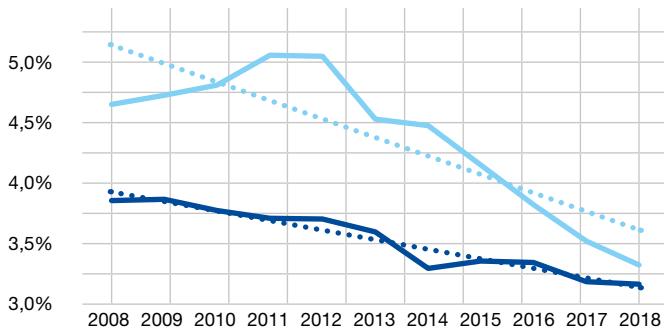


Abb. 8b
Rendite Landkreis Regensburg (Prozent)

■ Wiedervermietung
■ Erstbezug

2017 auf 2018 um rund 4,6 Prozent, im Landkreis sogar deutlich stärker um rund 10,5 Prozent (Abb. 5 – *Kaufpreise Einfamilienhäuser*).

pro Quadratmeter im Jahr 2018 (Abb. 6 – *Kaufpreise Wohnungen*).

Die Mietsteigerungen bleiben erneut weit hinter den Kaufpreisseigerungen zurück. Die Kaltmiete betrug bei Wohnungen im Erstbezug in der Stadt Regensburg 2018 im Schnitt 11,80 Euro pro Quadratmeter, eine Steigerung von 2,6 Prozent. In der Wiedervermietung wurden 10,40 Euro erzielt, plus vier Prozent. Neubau-Mietwohnungen kosteten im Landkreis 9,20 Euro, plus 2,2 Prozent, in der Wiedervermietung 8,00 Euro pro Quadratmeter, plus 5,3 Prozent (Abb. 7 – *Mietpreise Wohnungen*).

Zwar haben die Mietpreise in Stadt und Landkreis in den letzten zehn Jahren je nach Gebäudeklasse um 38 bis 48 Prozent zugelegt, die Kaufpreise sind ihnen mit Steigerungen zwischen 80 und 110 Prozent aber weit enteilt. In der Konsequenz sind die erzielbaren Renditen bei der Vermietung einer Wohnung weiter gesunken – ebenfalls eine Erklärung für die Schere zwischen leeren und vermieteten Wohnungen.

Neubau über 5.000 Euro pro Quadratmeter

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen haben in der Stadt Regensburg 2018 die Marke von 5.000 Euro geknackt. Sie kosteten im Schnitt 5.100 Euro pro Quadratmeter, plus 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Landkreis lag der Durchschnittspreis bei 3.500 Euro pro Quadratmeter, plus 2,9 Prozent. Wohnungen im Wiederverkauf lagen in der Stadt Regensburg bei 3.900 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 8,3 Prozent. Im Landkreis hat diese Wohnungsklasse sogar um 11,5 Prozent angezogen auf im Schnitt 2.900 Euro

Betrug die Rendite im Landkreis Regensburg bei Wohnungen in der Wiedervermietung 2011/2012 im Schnitt noch über fünf Prozent, so liegen die Renditen in Stadt und Landkreis bei neuen wie gebrauchten Objekten inzwischen nur noch bei etwa drei Prozent, bei Neubauwohnungen in der Stadt sogar deutlich darunter (Abb. 8 a/b *Rendite Wohnungen*).

Bessere Renditen erzielen Wohnung im weiteren Umkreis von Regensburg. Wichtig ist dabei allerdings die Erschließung. Die benachbarten Kreisstädte, wie zum Beispiel Schwandorf und Kelheim, sind über Fernstraßen und Regionalbahnen relativ gut an die Stadt Regensburg angebunden, die täglich rund 80.000 Berufspendler zum Arbeiten aufsuchen. Für den täglichen Bedarf bieten diese Städte mit Kindergärten, Schulen, Geschäften und Ärzten gleichzeitig die nötige Nahversorgung. Hier lassen sich derzeit bei Kaufpreisen für gebrauchte Wohnungen ab 1.700 Euro pro Quadratmeter und Kaltmieten um die 7,00 Euro noch interessante Renditen erzielen.

Aufgrund des mangelnden Angebots in der Stadt und dem direkten Umland von Regensburg rechnet RE/MAX aber auch hier auf mittlere Frist mit steigenden Preisen.

Straubing-Bogen interessant für Investments

Das Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) hat in einer Studie die Wertentwicklung von Immobilien in allen 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten untersucht. Die Forscher gehen davon aus, dass die Preise in rund der Hälfte der Landkreise und Städte bis 2030 weiter steigen werden. Stadt wie Landkreis Regensburg und alle Nachbarlandkreise gehören dazu. Keine weiteren Preissteigerungen sieht die Studie laut einer Veröffentlichung in der F.A.Z. für die mittlere und nördliche Oberpfalz.

Nur 13 Regionen bundesweit haben die Forscher als richtig interessante Standorte für Immobilien-Investments ausgemacht. Hier sehen sie bei aktuell noch maßvollen Kaufpreisen bis 2030 hohe positive Preisentwicklungen. Dazu gehört als einzige Region in ganz Bayern der Regensburger Nachbarlandkreis Straubing-Bogen.

„Wenn etwas knapp ist, wird es teuer“

Gesetze, wie die Mietpreisbremse, sorgen nicht für neue Wohnungen. Denn Angebot wird nur geschaffen, wenn es auch vernünftig bezahlt wird.

Zuzug, gestiegene Einkommen und niedrige Zinsen sieht Prof.

Dr. Marco Wölfle als wesentliche Ursachen für die aktuellen Immobilienpreise. Der Leiter des Center for Real Estate Studies der Steinbeis-Hochschule Berlin setzt auf eine gute Aus- und Weiterbildung, damit Immobilienprofis Käufer wie Verkäufer in der aktuellen Marktlage optimal beraten können.

Ähnlich wie in vergleichbaren mittelgroßen Universitätsstädten sind die Immobilienpreise in Regensburg und seinem Umland auch 2018 deutlich gestiegen. Eine ganz offensichtliche Ursache liegt im Bevölkerungswachstum, auch das ähnlich wie in anderen vergleichbaren Regionen. Stadt und Landkreis haben in den letzten zehn Jahren um rund 30.000 Personen zugelegt. Doch reicht diese gestiegene Nachfrage durch Zuzug alleine aus, um die Preisentwicklungen zu erklären?

Prof. Dr. Marco Wölfle: Für Nachfrage und Angebot auf Immobilienmärkten gibt eine ganze Reihe an Ursachen, die sich aber am Ende insgesamt auf eine einstellige Zahl zusammenziehen lassen. Typisch für Immobilienmärkte ist, dass sie von der Nachfrageseite bestimmt werden und das Angebot zeitlich quasi hinterherläuft. Und Sie haben natürlich recht: Aktuell ist der Zuzug vom Land in die Städte oder Vorstädte einer der drei wesentlichen Treiber auf dem Markt.

Dazu kommt aber noch, dass die Kaufkraft und Einkommenssituation es uns überhaupt erst einmal erlauben müssen, in eine Stadt zu ziehen.

Das liegt an der guten wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre, die vielen Menschen effektiv mehr Einkommen gebracht hat. Den dritten Faktor bilden die günstigen Zinsen für Immobilienfinanzierungen, die sich nach den Aussagen der Europäischen Zentralbank (EZB) und den Prognosen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) wohl noch eine Weile halten werden.

Mehr Neubau von Wohnungen, also die Befriedigung der hohen Nachfrage, wird von vielen Fachleuten als die wichtigste Maßnahme betrachtet, Einfluss auf das Preisniveau und damit die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu nehmen. Bewirken politische Einflussnahmen, wie die Mietpreisbremse, da nicht genau das Gegenteil? Und was lässt sich tun, wenn schlicht das Bauland knapp wird, wie in Regensburg aktuell zu beobachten?

Wölfle: Auf diese Fragen gibt es leider etwas plakative Aussagen: Wenn etwas knapp ist, wird es teuer. Wenn man daran etwas ändern möchte, muss man gegen die Knappheit anarbeiten. Mit anderen Worten: Nur bauen hilft, die Wohnungsnot und steigenden Preise zu bekämpfen. Jedes Gesetz, das irgendwie versucht, die Mieten zu bändigen, wird vielleicht die Entwicklung der Mieten etwas schwächen, aber keine weitere Wohnung zur Verfügung stellen.

werden und würden verstehen, dass sie bei einem geringen Milchpreis weniger anbieten. Dasselbe gilt für den Bau von Wohnimmobilien. Und was den Platz angeht, gibt es leider nur zwei Alternativen: hoch oder breit. Entweder höhere Häuser bauen oder mehr Flächen verwenden. Andere Wege gibt es in der Realität nicht.

Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie hoffen beide Parteien auf einen fairen Preis. Wie entsteht ein fairer Preis? Oder anders: Worauf kommt es bei der Bewertung eines Hauses oder einer Wohnung an?

Wölfle: Fair ist wie Gerechtigkeit ein Begriff, unter dem jeder etwas anderes versteht. Die Immobiliensachverständigen, die wir ausbilden, müssen sich hierbei an das Bau-Gesetzbuch und den dort genannten Verkehrswert halten. Kurz gesagt, geht es um einen marktüblichen Preis, ohne Sondereffekte. Es muss sich dabei aber nicht um einen tatsächlichen Verkaufspreis handeln. Denn im Familienkreis könnte es sein, dass trotz eines marktüblichen Preises von 300.000 Euro auch einmal für deutlich weniger verkauft wird. Umgekehrt könnte es sein, dass jemand unbedingt auf eine ganz bestimmte Wohnung fixiert ist und dafür einen übertrieben hohen Preis bezahlt. Beide Preise wären dann eben weit weg von 300.000 Euro, und somit nicht marktüblich.

Genau das ist die Arbeit eines Sachverständigen: Er muss solche Sondereffekte, die aus der Persönlichkeit des Käufers entstehen, außen vor lassen.

Nur zwei Alternativen: hoch oder breit

Das ist keine blanke Theorie, sondern auch eine Erkenntnis der Geschichte. In der DDR gab es für viele Waren günstige Preise. Kaufen konnte man sie allerdings nicht, weil sie nicht angeboten wurden. Angebot wird nur geschaffen, wenn es auch vernünftig bezahlt wird. Wir wünschen uns doch auch, dass Landwirte für Milch ordentlich entlohnt

Er darf sich nur an der Immobilie festhalten und muss ferner auch ein wenig langfristiger als nur im Jetzt denken. Bei einer Preisblase sollte er nicht übereuphorisch aktuelle Preise zugrunde legen, sondern danach bewerten, was vielleicht nachhaltig erzielt wird. Das hilft dann auch bei der Beantragung eines Bankkredits. Auch hier schreibt die Beleihungswertmittlungsverordnung sogar noch engere Kriterien, sprich Abschläge vom Marktpreis als Sicherheitspuffer, vor.

Deutsche mögen keine Unsicherheit

Die Quadratmeterpreise für neue und gebrauchte Wohnungen sowie für Häuser sind im Regensburger Markt in den letzten Jahren regelmäßig zwischen fünf und zehn, in der Spitze auch bis zu 15 Prozent, pro Jahr gestiegen. Bei Grundstücksverkäufen liegt der Marktpreis um bis zu 30 Prozent über den Bodenrichtwerten. Auf welche Kenntnisse und Erfahrungen kommt es an, um in diesem Marktumfeld den richtigen Preis zu finden?

Wölfle: Die Problematik mit den Bodenrichtwerten hat mit dem Zeitaspekt zu tun. Wenn sich Preise auf Märkten schnell entwickeln, dann entsteht eine Lücke. Daten werden erhoben. Dann werden sie ausgewertet und verteilt. Die Bodenrichtwerte veralten durch schnell steigende Preise quasi schneller.

Um gegenüber potenziellen Käufern mit dieser Entwicklung umgehen zu können, benötigt es vor allem eine gute Erstausbildung und eine kontinuierliche Weiterbildung im Bereich Immobilien. In einem guten Studium lernt man üblicherweise die Mechanismen kennen, die hinter der Preisentwicklung stehen. Daraus kann man Schlussfolgerungen nicht nur auf Bundesebene, sondern auch für den Markt in Regensburg treffen und ein wenig abschätzen, wie nachhaltig die Entwicklung der Preise ist. So kann man qualifiziert Kunden beraten.

Durch regelmäßige Weiterbildung bei anerkannten Bildungsträgern wird man manchmal auch wachgerüttelt und kommt aus dem Tagesgeschäft heraus, um das Gesamtbild von Märkten zu ver-

stehen und eine Preisentwicklung, vor allem aber deren Wendepunkte analysieren zu können. Beispielsweise ist es sehr einfach, die Zinsentwicklung nachzuvollziehen, wenn man weiß, wie die Geldpolitik der EZB funktioniert. Fachexperten sagen seit längerer Zeit das, was die EZB vor Kurzem angekündigt hat: Dass die Zinsen die nächsten 18 Monate nicht steigen sollen.

Was spricht dafür – oder auch dagegen – in aktuell teuer wirkenden Märkten eine Immobilie zu kaufen?

Wölfle: Die Frage kann man eigentlich nur beantworten, wenn man das typische Investitionsverhalten in Deutschland betrachtet. Wir sind in der Regel Fans von Investitionen, bei denen wir wenig Unsicherheit empfinden und die eine feste regelmäßige Zahlung versprechen. Das sieht bei Immobilien gut aus, vor allem in Zeiten niedriger Sparzinsen. Den meisten Leuten ist die Alternative Aktien zu unsicher, obgleich DAX-Unternehmen in den letzten drei bis fünf Jahren deutlich stärkere Renditen erwirtschaftet haben als Immobilien.

Als Eigennutzer ist die finanzielle Überlegung ganz einfach: Angenommen, ich kaufe die Wohnung, die ich bisher gemietet hatte. Dann entspricht der Zinsanteil der Finanzierung durchschnittlich zwei Drittel meiner bisherigen Miete. Das andere Drittel tilge ich und spare damit quasi, ohne wirklich Geld aufzubringen. Ich darf nicht ganz vergessen, dass für einen Eigentümer die Nebenkosten durch Instandhaltung etwas höher sind als für den Mieter und dass ich bereit sein muss, mich an einen Ort zu binden. Denn ich möchte ja wahrscheinlich nicht in zwei Jahren wieder verkaufen.

Problematisch ist meistens, dass Immobilien auch eine emotionale Rendite haben. Wenn ich nach den langen Suchzeiten und Anläufen auf dem Markt etwas gefunden habe, was mir gut gefällt, bin ich manchmal auch bereit, für etwas mehr als den Marktdurchschnitt zu kaufen.

Ein Kapitalanleger würde wahrscheinlich nicht so denken. Bei ihm kommen zur obigen Überlegung noch Mieteinnahmen und eine Abschreibungsmöglichkeit für den Gebäudewertanteil dazu. Er muss aber auch ein wenig Aufwand einkalkulieren, was die jährliche Abrechnung der Nebenkosten und die Vermietung betrifft.



Prof. Dr. Marco Wölfle

ist Professor für Finanz- und Immobilienwirtschaft an der Steinbeis-Hochschule Berlin und dort Prodekan der Fakultät Leadership and Management. Als akademischer Leiter der Institute Center for Real Estate Studies und VWA Business School engagiert er sich in der Ausbildung von Bachelor- und Master-Studierenden in der Immobilienwirtschaft.

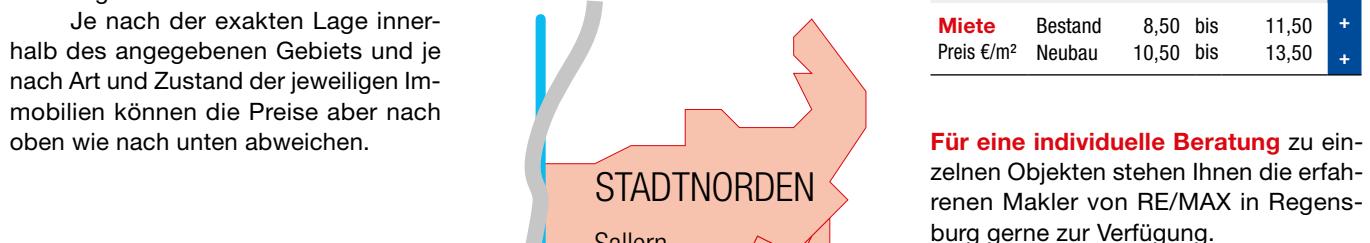
In seinem Forschungsschwerpunkt befasst sich Wölfle im Detail mit Staatlicher Regulierung und Markteingriffen in Immobilienmärkte sowie der Wirkung der Digitalisierung. In der Lehre vertritt er das betriebliche Rechnungswesen, die Statistik und die Volkswirtschaftslehre.

Preise und Preistendenzen in Stadt und Umland

Mit den Karten und Tabellen auf dieser Doppelseite gibt Ihnen der Regensburger Immobilien-Marktbericht eine Übersicht der Preise und Preistendenzen in den Regensburger Stadtteilen und den Umlandgemeinden.

Je nach der exakten Lage innerhalb des angegebenen Gebiets und je nach Art und Zustand der jeweiligen Immobilien können die Preise aber nach oben wie nach unten abweichen.

Preisspanne Altstadt mit Stadtamhof						Preisspanne im Stadtorden					
ETW	Bestand	3.300	bis	5.000	+	EFH	Bestand	450.000	bis	1.400.000	+
Preis €/m ²	Neubau	5.600	bis	7.400	+	Preis €	Neubau	650.000	bis	1.800.000	+
Miete	Bestand	9,50	bis	13,50	+	ETW	Bestand	2.700	bis	4.200	+
Preis €/m ²	Neubau	10,00	bis	15,00	+	Preis €/m ²	Neubau	4.200	bis	5.400	+



Für eine individuelle Beratung zu einzelnen Objekten stehen Ihnen die erfahrenen Makler von RE/MAX in Regensburg gerne zur Verfügung.

Preisspanne im Stadtwesten					
EFH	Bestand	850.000	bis	2.700.000	+
Preis €	Neubau	1.000.000	bis	3.200.000	+
ETW	Bestand	3.100	bis	4.800	+

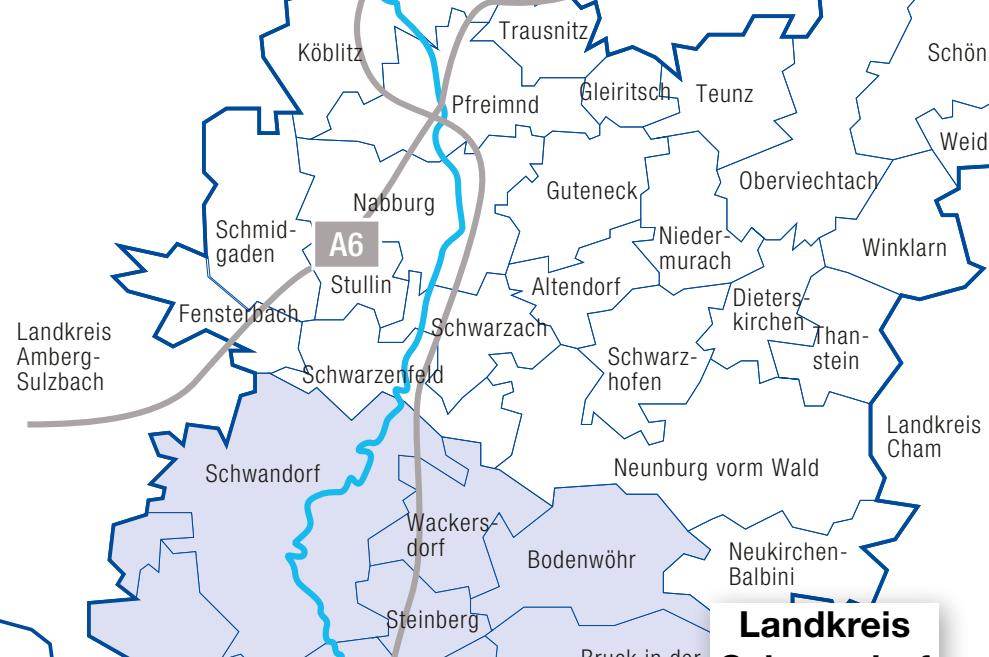
Preisspanne im Stadtsüden					
EFH	Bestand	580.000	bis	1.800.000	+
Preis €	Neubau	750.000	bis	1.900.000	+
ETW	Bestand	2.900	bis	4.400	+

Preisspanne im Stadtosten					
EFH	Bestand	450.000	bis	1.500.000	+
Preis €	Neubau	650.000	bis	1.700.000	+
ETW	Bestand	2.700	bis	4.300	+

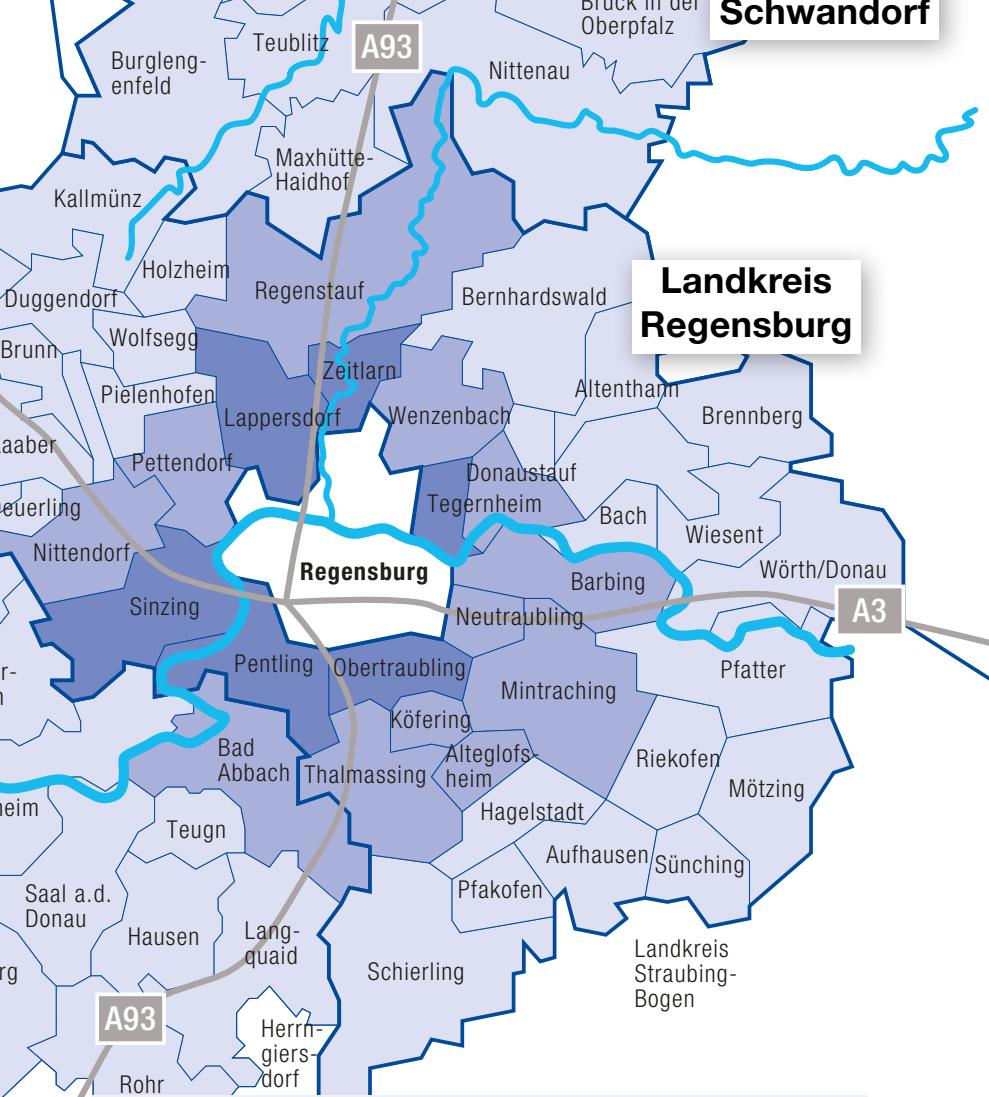
Preisspanne in den Stadtrandgemeinden					
EFH	Bestand	500.000	bis	1.300.000	+
Preis €	Neubau	600.000	bis	1.500.000	+
ETW	Bestand	2.600	bis	3.500	+
Preis €/m²	Neubau	3.600	bis	4.300	+
Miete	Bestand	8,00	bis	10,50	++
Preis €/m²	Neubau	9,50	bis	11,50	++

Preisspanne im Umland circa 5–15 km					
EFH	Bestand	280.000	bis	800.000	+
Preis €	Neubau	400.000	bis	1.000.000	+
ETW	Bestand	2.200	bis	3.200	+
Preis €/m²	Neubau	3.000	bis	3.800	+
Miete	Bestand	7,50	bis	9,00	+
Preis €/m²	Neubau	8,00	bis	10,00	+

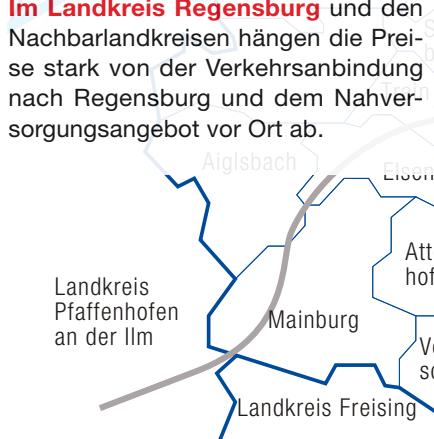
Preisspanne im Umland circa 15–35 km					
EFH	Bestand	220.000	bis	550.000	+
Preis €	Neubau	380.000	bis	650.000	+
ETW	Bestand	1.700	bis	2.400	+
Preis €/m²	Neubau	2.900	bis	3.600	+
Miete	Bestand	6,00	bis	9,00	+
Preis €/m²	Neubau	7,50	bis	9,50	+



Landkreis Schwandorf



Landkreis Regensburg



Im Landkreis Regensburg und den Nachbarlandkreisen hängen die Preise stark von der Verkehrsanbindung nach Regensburg und dem Nahversorgungsangebot vor Ort ab.

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 in Regensburg, Sommer 2019

EFH = Einfamilienhäuser, **ETW** = Eigentumswohnungen

Preisentwicklung: Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

++ mehr als +5 % + 2 bis +5 % 0 +2 bis -2 % - -2 bis -5 %

Am RE/MAX Immobilien-Marktbericht 2019/2020 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



Andrea Rösch
Immobilienfachwirtin (IHK)
Tel. 0941 30770-227
andrea.roesch@remax.de



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



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



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



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



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



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



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



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



Sabine Lehner
Immobilienmaklerin (RE/MAX)
Tel. 0941 30770-223
sabine.lehner@remax.de



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



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



Maximilian Jaquet
Immobilienfachwirt (IHK)
Tel. 0941 30770-241
maximilian.jaquet@remax.de



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



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



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



Daniela Hecker
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-245
daniela.hecker@remax.de



Michael Hopper
Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-222
michael.hopper@remax.de



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



Conny Probst
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-235
conny.probst@remax.de



Angie Leidl
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-246
angie.leidl@remax.de



Andreas Simmel
Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-225
andreas.simmel@remax.de



Sabriye Atas
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-237
sabriye.atas@remax.de

IMPRESSUM

Herausgeber
RE/MAX real estate
GmbH & Co. KG
Dr. Werner Gross
Michael Müllner
Prüfener 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
Tel. 0941 92008-0
info@faust-omonsky.de
www.faust-omonsky.de

Immobilienmarktdaten
bulwiengesa AG (München),
Stadt Regensburg, Bayerisches
Landesamt für Statistik
Bilder Rückseite: RE/MAX
Auflage: 100.000

Profitieren Sie von der Nummer 1.

Niemand vermittelt weltweit mehr Immobilien als RE/MAX.

www.remax-regensburg.de

