

Immobilien

# MARKTBERICHT

Region Regensburg & Schwandorf



## Entwicklung:

Preise sind 2019 erneut deutlich gestiegen

## Einzelbewertungen:

Stadtteile, Umland,  
Landkreis Schwandorf



**Interview Prof. Dr. Dr. h. c.**

**Hans-Hermann Francke:**

„Wohnimmobilien bleiben krisenfest.“





## Immobilienbewertung mit Sofortpreisreport

**MIT UNSEREM BEWERTUNGSTOOL ERHALTEN SIE ANHAND FUNDIERTER RICHTWERTE EINE KURZE ÜBERSICHT ZUM MÖGLICHEN WERT IHRER IMMOBILIE. DER PREISREPORT WIRD IHNEN UNMITTELBAR PER E-MAIL ZUGESANDT.**

**SCHNELL, EINFACH, UNVERBINDLICH!**

**[www.remax-regensburg.de/bewerten](http://www.remax-regensburg.de/bewerten)**

**RE/MAX**

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

## Liebe Leserin, lieber Leser!

**D**as Jahr 2020 wird für immer mit einem Wort verbunden sein, Corona. Die Folgen der Pandemie werden uns noch länger begleiten, die wirtschaftlichen Konsequenzen sind heute noch nicht vollends absehbar. In unserem 9. Marktbericht haben wir uns eingehend mit den Auswirkungen auf die Immobilienmärkte unserer Region beschäftigt. Die gute Nachricht ist, dass wir momentan optimistisch in die Zukunft blicken können. Ein Preisverfall ist derzeit nicht absehbar, dafür ist die Nachfrage im Raum Regensburg nach wie vor zu hoch.

Gemeinsam mit unseren Marktexperten haben wir für Sie wieder alle Lagen untersucht und in einem Preisspiegel abgebildet. Vor allem der Landkreis Regensburg hat nun nachgezogen, unsere Analysen ergaben Steigerungsraten bis zu 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das hohe Preisniveau in Stadt und Land macht deshalb zunehmend Nachbarlandkreise interessant.

Vor allem die Kreisstadt Schwandorf mit ihrem südlichen Landkreis lockt hier mit einer attraktiven Infrastruktur, guter Anbindung an Regensburg und attraktiven Immobilienpreisen. Sie finden in dieser Ausgabe erstmals einen Preisatlas für Stadt und Land Schwandorf. Um hier noch näher an unseren Kunden zu sein, haben wir im Mai 2020 in Schwandorf einen RE/MAX Immobilienshop eröffnet. Besuchen Sie uns in der Bahnhofstraße 21 und lassen Sie sich zu Ihrem ganz persönlichen Immobilien Thema beraten.



**Dr. Werner Gross, Michael Müllner**

Für eine erste Markteinschätzung empfehlen wir Ihnen unsere Online-Bewertung. Auf [www.remax-regensburg.de/bewerten](http://www.remax-regensburg.de/bewerten) erfahren Sie mit wenigen Klicks, in welcher Preisspanne sich Ihre Immobilie bewegt. Für die optimale Preisfindung ist natürlich eine individuelle Begutachtung wichtig. Hierfür stehen Ihnen über 25 RE/MAX Immobilienexperten in Regensburg und Schwandorf zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres 9. Marktberichts

Ihr

**Dr. Werner Gross**  
Geschäftsführer

**Michael Müllner**  
Geschäftsführer

**RE/MAX in Regensburg**





# Preissturz wegen Corona-Pandemie unwahrscheinlich

## Die Immobilienpreise sind 2019 erwartungsgemäß weiter gestiegen

Die Corona-Pandemie ist 2020 das beherrschende Thema – auch für die weitere Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in der Region Regensburg. 2019 sind die Preise weiter deutlich gestiegen. Besonders hoch war der Anstieg bei Einfamilienhäusern in den Landkreisen Regensburg und Schwandorf. Sie verteuerten sich dreimal so stark wie Einfamilienhäuser in der Stadt Regensburg.

Die Marktdaten für das Jahr 2019 weisen wenige Überraschungen auf. Wie im letzten Immobilien-Marktbericht prognostiziert, sind die Preise für Kauf und Miete von Wohnobjekten in der Stadt Regensburg und ihrem Einzugsgebiet weiter gestiegen. Stärker angezogen als vorhergesagt haben die Preise für Einfamilienhäuser im Umland. Auch die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen sind im Umland stärker

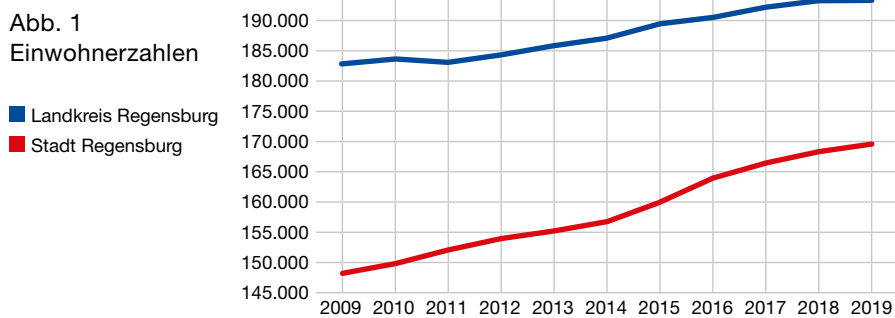
### Nachfrageüberhang in Regensburg bleibt

gestiegen als in der Stadt. Die Entwicklung wirkt bis in die Nachbarlandkreise. Sichtbar wird sie vor allem in den aus Regensburg schnell erreichbaren Teilen der Landkreise Kelheim und Schwandorf.

Wichtigster Treiber der Preisentwicklung war erneut der Nachfrageüberhang: Zu wenige Wohnungen sind neu gebaut worden, um den Bedarf zu decken. Laut Stadt Regensburg hat die Flüchtlingswelle 2015 und 2016 zu einem unvorhergesehenen starken Anstieg der Einwohnerzahl geführt. Der Nachfrageüberhang aus diesem Zeitraum sei noch nicht vollständig abgebaut. Den stärksten Einwohneranstieg der letzten Jahre verzeichnete die Stadt im Jahr 2016 mit plus 4.000 Personen. Bis 2019 hat sich die Zunahme auf rund 1.000 Personen verlangsamt. Mit ungefähr diesem Wert rechnet die Stadt auch für die Jahre bis 2022. Bis Redaktionsschluss lagen keine endgültigen Zahlen vor, das Statistikamt der Stadt geht aber von knapp 170.000 Einwohnern zum Jahresende 2019 aus (Abb. 1, Einwohnerzahl).

Parallel dazu sind die Baufertigstellungen in der Stadt Regensburg von rund 1.600 im Jahre 2014 bis 2019

Abb. 1  
Einwohnerzahlen





auf rund 1.000 kontinuierlich gesunken. Hoffnung auf eine leichte Entspannung macht die Zahl der Baugenehmigungen. Sie erreichte 2018 mit rund 2.000 den höchsten Stand seit über 20 Jahren und lag 2019 mit rund 1.800 ebenfalls deutlich über dem Schnitt der Vorjahre (Abb. 2a, *Bautätigkeit Stadt*).

## Bautätigkeit weiter zu gering

Die Bevölkerung im Landkreis Regensburg wuchs über die letzten zehn Jahre ebenfalls, allerdings weniger stark als in der Stadt. 2015 kamen über 2.000 Personen dazu. 2019 blieb das Wachstum unter 1.000. Zum Jahresende lebten rund 194.000 Menschen im Landkreis. Die Zahl der Baugenehmigungen und Fertigstellungen zeigt über die letzten zehn Jahre eine positive Tendenz. 2019 erteilte der Landkreis rund 1.300 Genehmigungen. Über 900 Wohnungen wurden fertiggestellt (Abb. 2b, *Bautätigkeit Landkreis*).

Die erneut gestiegenen Preise machen deutlich, dass die derzeitige Bautätigkeit nicht ausreicht, um die Nachfrage zu decken. Wohnungen im Erstbezug kosteten in der Stadt Regensburg 2019 im Schnitt 5.500 Euro pro Quadratmeter, plus 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Landkreis stieg der Preis fast doppelt so hoch um 14,3 Prozent auf 4.000 Euro.

Im Wiederverkauf kosteten Wohnungen in der Stadt im Schnitt 4.200 Euro pro Quadratmeter, plus 7,7 Prozent, im Landkreis 3.100 Euro, plus 6,9 Prozent (Abb. 3, *Kaufpreise Wohnungen*).

## Baukindergeld treibt Preise in der Region

Sofern auf dem Markt überhaupt verfügbar, wurden Einfamilienhäuser im Stadtgebiet mit rund 720.000 Euro gehandelt. Die Preissteigerung bewegte sich mit plus 5,9 Prozent auf dem Niveau der Vorjahre. Im Landkreis stiegen die Preise mit 14,3 Prozent fast dreimal so stark. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus kostete 480.000 Euro. Der nördliche Nachbarlandkreis Schwandorf zeigt ebenfalls einen Anstieg um rund 14 Prozent auf 320.000 Euro. Wie stark die Preise fallen, wird deutlich je weiter eine Immobilie von Regensburg entfernt liegt. Die Steigerungsraten der Preise zeigen aber gleichzeitig, wie weit Interessenten

Abb. 2a  
Baugenehmigungen und  
Baufertigstellungen

Stadt Regensburg:  
■ Fertigstellungen  
■ Genehmigungen

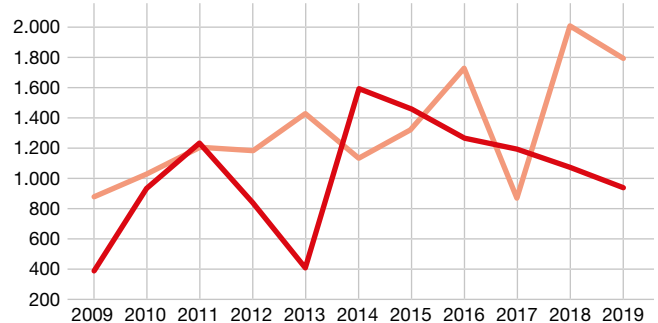
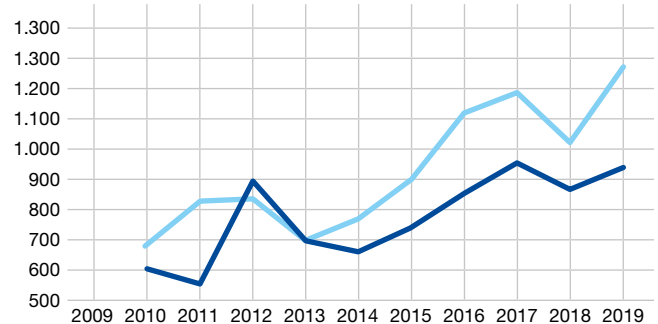


Abb. 2b  
Baugenehmigungen und  
Baufertigstellungen

Landkreis Regensburg:  
■ Fertigstellungen  
■ Genehmigungen



bereit sind, ins Umland auszuweichen, um den Traum vom Häuschen im Grünen realisieren zu können.

Das Baukindergeld ist eine zweite Ursache für die Preissprünge im Umland. Noch bis Dezember 2020 befristet bekommen Familien pro Kind bis zu 12.000 Euro Zuschuss, wenn sie eine Wohnung oder ein Haus kaufen oder bauen. Das Forschungsinstitut empirica hatte zum Start des Baukindergelds berechnet,

dass der Zuschuss bundesweit rund 58.000 Haushalte zusätzlich in die Lage versetzt, Eigentum zu erwerben. Rund ein Drittel mehr als ohne die Förderung. Junge Familien, die Adressaten des Baukindergelds, suchen eher Häuser mit Garten als Wohnungen in der Stadt. Entsprechend steigen bei knappem Angebot die Preise (Abb. 4, *Kaufpreise Einfamilienhäuser*). Zwar weisen viele Gemeinden zusätzliches Bauland aus,

Abb. 3  
Kaufpreis  
Wohnungen  
(Euro/m<sup>2</sup>)

Stadt Regensburg:  
■ Erstbezug  
■ Wiederverkauf  
Landkreis Regensburg:  
■ Erstbezug  
■ Wiederverkauf

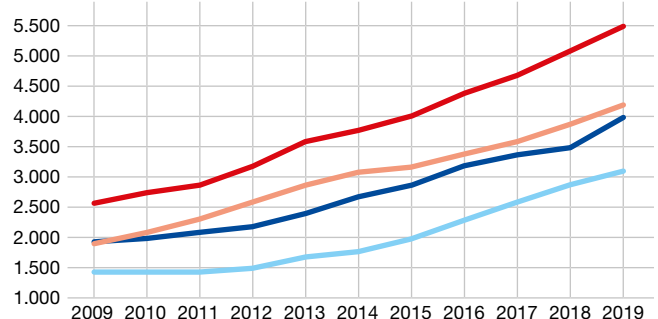
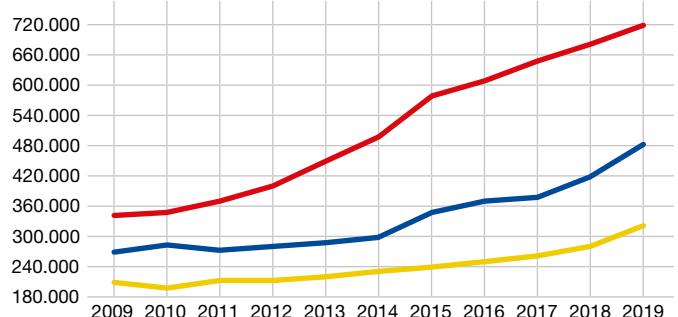


Abb. 4  
Kaufpreis  
Einfamilienhaus

■ Stadt Regensburg  
■ Landkreis Regensburg  
■ Stadt Schwandorf



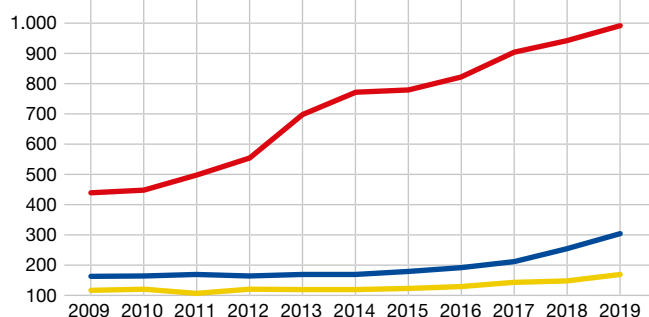


Abb. 5  
Kaufpreis  
Grundstück  
Wohnnutzung  
(Euro/m<sup>2</sup>)

■ Stadt Regensburg  
■ Landkreis Regensburg  
■ Stadt Schwandorf

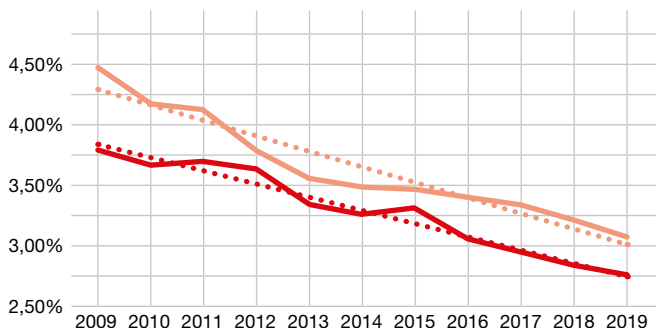


Abb. 6a  
Rendite  
Durchschnitt

Stadt Regensburg:  
■ Erstbezug  
■ Wiederverkauf

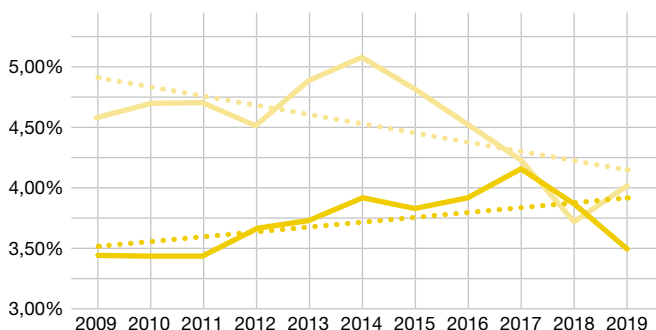


Abb. 6b  
Rendite  
Durchschnitt

Stadt Schwandorf:  
■ Erstbezug  
■ Wiederverkauf

ungefähr Mitte des Jahrzehnts. Seit 2015 steigen sie, besonders deutlich in der großen Kreisstadt Schwandorf. Hier legten sie 2019 um 13,3 Prozent auf 170 Euro pro Quadratmeter zu (Abb. 5, Bauland).

Auch bei den Mietsteigerungsraten schlägt inzwischen der Landkreis Regensburg die Stadt. Die Kaltmiete für Wohnungen im Erstbezug lag 2019 in der Stadt bei 12,60 Euro pro Quadratmeter. Sie stieg um 5,0 Prozent. Im Landkreis legte sie um 8,7 Prozent auf 10,00 Euro zu. In der Wiedervermietung kosteten Wohnungen im Stadtgebiet 10,70 Euro pro Quadratmeter, plus 2,9 Prozent. Im Landkreis 8,40 Euro, plus fünf Prozent.

## Bessere Renditen im weiteren Umland

Setzt man Kaufpreis und Mietertrag in Relation, dann lässt sich mit einer Neubauwohnung in Regensburg im Schnitt nur noch eine Rendite von 2,8 Prozent erwirtschaften (Abb. 6a, Rendite Stadt Regensburg).

Für Kapitalanleger lohnt deswegen mehr denn je der Blick über die Stadtgrenzen hinaus. Wohnungen in der Stadt Schwandorf erzielten in Wiedervermietung durchschnittlich 4 Prozent Rendite, Neubauwohnungen 3,5 Prozent (Abb. 6b, Rendite Stadt Schwandorf).

dennoch schaffen sie es offensichtlich nicht, der Nachfrage nachzukommen. Im Landkreis Regensburg kostete der Quadratmeter Bauland für Wohnnutzung 2019 im Schnitt 300 Euro. Der Preis stieg das zweite Jahr in Folge um 20 Prozent. Dabei sind die Unterschiede zwischen den Stadttrandgemeinden und stadtfüreren Orten mit schlechterer Verkehrsanbindung groß. Attraktive Lagen an der Stadtgrenze kosten kaum weniger als Grundstücke im Stadtgebiet.

## Zusätzliches Bauland fehlt

In der Stadt Regensburg lag der Quadratmeter mit 440 Euro im Minimum und 1.700 Euro im Maximum – bei Bebauung mit Mehrfamilienhäusern – deutlich darüber. Im Schnitt kostete der Quadratmeter Bauland 990 Euro, 5,3 Prozent mehr als 2019. Im Landkreis Schwandorf stagnierten die Grundstückspreise bis



Stadt Regensburg, Bilddokumentation



## Corona bremst hohe Preissteigerungen

Welche Auswirkungen die Wirtschaftskrise in Folge der Corona-Pandemie auf die Immobilienmärkte haben wird, lässt sich Mitte 2020 noch nicht abschließend beantworten. Die Experten bei RE/MAX in Regensburg erwarten für die kommenden zwölf bis 18 Monate jedenfalls keinen Preissturz an den deutschen Wohnimmobilienmärkten.

Die Wirtschaftsweisen rechnen in ihrem Gutachten für die Bundesregierung von Juni 2020 mit einem Konjunktureinbruch von 6,5 Prozent – so stark wie noch nie seit dem 2. Weltkrieg. 2021 soll es um 4,9 Prozent nach oben gehen. Das Vorkrisenniveau erreicht die deutsche Wirtschaft demnach frühestens 2022 wieder.

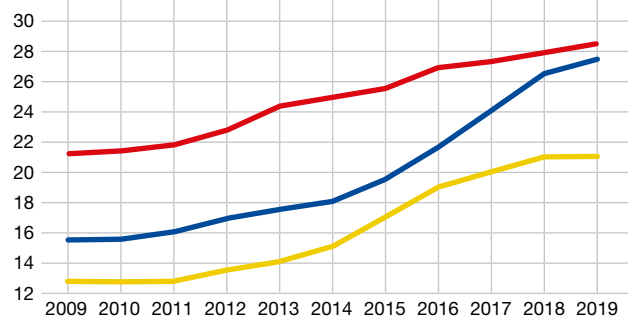
Den Experten des Immobilien-Analyseunternehmens bulwiengesa zufolge bleiben die fundamentalen Voraussetzungen für den Wohnimmobilienmarkt von der Krise unberührt: In Städten wie Regensburg besteht ein Nachfrageüberhang, der Interessenten verstärkt ins Umland ausweichen lässt. Nach wie vor werden bundesweit weniger Wohnimmobilien neu gebaut als benötigt.

Immobilienkäufer schließen weiterhin Darlehen mit langfristigen Zinsbindungen ab. Die Eigenkapitalanforderungen der Banken sind zuletzt strenger geworden. Das bremst zum einen das Preiswachstum, schützt auf der anderen Seite aber vor einem plötzlichen Einbruch der Immobilienpreise.

Bei den Kaufpreisen erwartet bulwiengesa für 2020 ein Ende der hohen Steigerungsraten der letzten Jahre. Dafür sorgen Einkommensrückgänge infolge von entfallenen Boni, Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit sowie das unsichere wirtschaftliche Umfeld. Auch 2021 erwarten die Experten, dass die Folgen aus dem aktuellen Jahr spürbar bleiben.

Abb. 7  
Vervielfacher  
Mehrfamilienhaus  
Durchschnitt

■ Stadt Regensburg  
■ Landkreis Regensburg  
■ Stadt Schwandorf



Auf die Mieten sehen sie geringere Auswirkungen als auf die Kaufpreise. Die Mieten seien deutlich unabhängiger von aktuellen Zinsänderungen. Die Nachfrage in begehrten Städten wie Regensburg soll die Mieten der Prognose zufolge stützen.

## Mehrfamilienhäuser weiterhin teuer

Bei Mehrfamilienhäusern erwartet bulwiengesa, dass der Vervielfacher beim Kaufpreis etwas sinkt. Ein Vervielfacher von 25 bedeutet zum Beispiel, dass der Kaufpreis das 25-Fache der jährlichen Nettomieteinnahmen beträgt. Dafür verantwortlich sind das schwächere Wachstum der Kaufpreise gegenüber den Mieten und ein etwas höheres Zinsniveau. Die Experten erwarten in den nächsten Jahren aber auch hier keinen starken Einbruch. Gegenüber 2010 bleiben Mehrfamilienhäuser teuer (Abb. 7, *Vervielfacher Mehrfamilienhaus*).

Erste Erfahrungen der Experten von RE/MAX in Regensburg stützen die Prognose von bulwiengesa. Der Lockdown hatte jedenfalls keine unmittelbare Auswirkung auf die Preise. Auch ist die Zahl der gehandelten Immobilien nicht sonderlich stark gesunken.

Zwar war bis Mitte des Jahres spürbar, dass die Zahl der Kaufinteres-

senten zurückgegangen ist. Dafür waren die Anfragen der verbliebenen Interessenten sehr qualifiziert und zielgerichtet. Hoffnungen einzelner Interessenten auf spontan fallende Preise haben sich nicht erfüllt.

Grund dafür ist der entscheidende Faktor bei der Preisfindung von Immobilien: Angebot und Nachfrage. Obwohl für Immobilien in Regensburg und der Region etwas weniger Nachfrage herrschte, überstieg sie nach wie vor deutlich das Angebot. Die Preise gaben weder bei Immobilien für Eigennutzer, noch für Kapitalanleger nach.

## Lockdown-Erfahrung stabilisiert Nachfrage

Die Erfahrungen aus dem Lockdown, die absehbar weiter bestehende Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus und das damit reduzierte öffentliche und soziale Leben stärken den Wunsch nach einem wohnlichen Zuhause, das darüber hinaus Platz fürs Homeoffice bieten soll. Dieser Wunsch erhöht die Bereitschaft, ins eigene Heim zu investieren. Das dürfte auch die Nachfrage nach Immobilien und damit die Preise stabilisieren. Hinzu kommt, dass gerade in Deutschland Immobilien als krisensichere Geldanlage geschätzt werden.

Etwas Entspannung bei den Preisen von Neubauimmobilien könnte aus dem Bauhandwerk kommen. Erstmals seit Jahren rechnet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes damit, dass die Umsätze im Wohnbau 2020 inflationsbereinigt stagnieren. Im Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau rechnet der Verband mit leichten Rückgängen. Nachdem Bauunternehmen aufgrund ihrer Auslastung in den letzten Jahren die Preise stetig erhöhen konnten, besteht jetzt eine Chance auf Entspannung. Zumindest geht der Zentralverband des Baugewerbes für 2020 von einem sinkenden Preisauftrieb aus.

Eine geringere Auslastung der Bauindustrie aufgrund der Corona-Wirtschaftskrise könnte die Neubaupreise dämpfen.



# Wohnimmobilien bleiben ein krisenfestes Investment

**Prof. Dr. Dr. h. c. Hans-Hermann Francke: „Kaufpreise werden nach kurzen Stockungen weiter kräftig steigen.“**

Prof. Francke hält die Einflüsse der Corona-Pandemie auf die Immobilienmärkte nur für ein vorübergehendes Phänomen. Nicht zuletzt die extrem expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wird aus Sicht des emeritierten Volkswirtschaftsprofessors die Immobilienpreise steigen lassen.

*Die Lockdown-Maßnahmen im Zuge der Corona-Pandemie belasten die Wirtschaft und werden nach verschiedenen Prognosen eine deutliche Rezession zur Folge haben. Die Bundesregierung rechnet für 2020 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von über sechs Prozent. Welche Szenarien sind für den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland denkbar?*

**Prof. Hans-Hermann Francke:** Die Wirkungen der Lockdown-Maßnahmen und der Corona-Pandemie auf das BIP-Wachstum und die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland sind gegenwärtig kaum seriös abzuschätzen, weil sie mit zusätzlichen Rezessionseinflüssen auf die Weltwirtschaft einhergehen. Abgesehen davon, dass die Corona-Pandemie weltweit sehr unterschiedliche negative Auswirkungen hat, verstärken vor allem drei zusätzliche Probleme die Rezession in Deutschland. Erstens belasten die Konflikte zwischen den USA und China den deutschen Außenhandel, zweitens haben sich die Auseinandersetzungen über die zukünftigen Ziele und Maßnahmen der EU und des Eurosystems weiter zugespitzt und schließlich werden die aktuellen konjunkturellen Maßnahmen durch klimapolitische Bedenken geschwächt, auch wenn diese zur Zeit scheinbar in den Hintergrund getreten sind.

Zwar ist es gegenwärtig denkbar, dass die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland deutlich nachgeben. Aber ich halte eine solche Entwicklung für unwahrscheinlich. Nach kurzen Stockungen werden die Kaufpreise voraussichtlich weiter kräftig steigen, was nicht ohne Folgen für die Mietpreise bleiben kann.

**Eigennutzer können aus Prof. Franckes Sicht eine Immobilie kaufen, wenn alle Voraussetzungen stimmen. Kapitalanleger sollten die Renditeerwartungen derzeit sorgfältig prüfen.**



Stadt Regensburg, Bildokumentation

## BIP wird stärker sinken als vorhergesagt

*Hat die Bundesregierung mit dem im Juni beschlossenen Konjunkturpaket die richtigen Maßnahmen zur Stützung der Wirtschaft getroffen?*

**Prof. Francke:** Ich glaube, dass der von der Bundesregierung prognostizierte Rückgang des BIP-Wachstums von sechs Prozent für 2020 übertroffen wird. Mein Pessimismus resultiert auch aus der Überfrachtung der kurzfristigen konjunkturellen Maßnahmen mit längerfristigen Verteilungs- und Ökologiezielen. So ist z. B. die Mehrwertsteuersenkung zwar verteilungspolitisch sinnvoll, weil sie auch den Beziehern niedriger Einkommen zugute kommt, aber die Be-

grenzung der Steuerentlastung auf einen relativ kurzen Zeitraum nimmt ihr die intensive konjunkturelle Wirkung. Außerdem sind die Kosten einer kurzfristigen Senkung relativ hoch und die Überwälzungswirkungen unsicher. Aus ökologischen Gründen auf eine Förderung des Erwerbs von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren zu verzichten, ist völlig unverständlich, weil damit das Herzstück der deutschen Industrie vernachlässigt wird. Ob nur elektrisch betriebene Fahrzeuge langfristig ökologisch sinnvoll und effizient sein werden, ist außerdem gegenwärtig unklar.

*RE/MAX in Regensburg stellt fest, dass sich seit Beginn der Krise Kauf- wie Verkaufsinteressenten abwartend zeigen. Dennoch ist der Nachfrageüberhang so groß, dass die Wohnimmobilienpreise in Stadt und Umland bislang mindestens stabil bleiben. Welche Entwicklung er-*





## Prof. em. Dr. Dr. h. c. Hans-Hermann-Francke

wurde 1943 in Posen geboren; Studium der Volkswirtschaftslehre; 1974: Promotion; 1980: Habilitation; 1985: Berufung auf eine Professur (C3) für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft, an der Universität der Bundeswehr Hamburg; 1988: Berufung auf eine Professur (C4) für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft und Monetäre Ökonomie, an der Universität Freiburg i. Br.; 2000: Ehrendoktorwürde der Universität Basel; Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg und der VWA für den Regierungsbezirk Freiburg; Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG.

*warten Sie speziell für attraktive mittelgroße Universitätsstädte, sogenannte Schwarmstädte, zu denen auch Regensburg gehört?*

**Prof. Francke:** Die Zurückhaltung von Immobilienkäufern und -verkäufern ist angesichts der Einkommens- und Preisunsicherheiten verständlich und typisch für das Spar- und Investitionsverhalten in Deutschland; denn im Unterschied zu zahlreichen anderen Volkswirtschaften wurde hier schon immer eine ausgeprägte Antizyklus der Spartätigkeit beobachtet. Auch gegenwärtig hat die deutsche Sparquote schon vor der aktuellen Pandemie in der Rezession zugenommen.

Die Immobiliennachfrage in den für Deutschland typischen universitären Schwarmstädten wird zwar auch in Zukunft hoch sein, aber durch sinkende Studentenzahlen mit geringerer Dynamik wachsen. Ursächlich dafür sind der kommende demografische Einbruch, sinkende studentische Einkommen sowie deutliche Veränderungen des Ausbildungsverhaltens, zum Beispiel hin zu verstärkter Nachfrage nach dualen Ausbildungsgängen und digitalen Unterrichtsformen.

## Wohnimmobilien bleiben krisenfest

*Wohnimmobilien, ob selbstgenutzt oder als Kapitalanlage, gelten gemeinhin als krisenfestes Investment. Wird sich das in der Corona-Krise aus Ihrer Sicht bestätigen? Auch im Vergleich zu anderen Anlageklassen wie Wertpapieren und Edelmetallen?*

**Prof. Francke:** Diese Frage beantworte ich mit einem nachdrücklichen Ja. Dafür sprechen zwei wichtige Gründe: erstens das Fehlen attraktiver Anlagealternativen sowie zweitens die massive Liquidisierung der Finanzmärkte durch öffentliche Subventionen und die extrem expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Im Gegensatz zu Gewerbe- und Büroimmobilien werden Wohnimmobilien auch in Zukunft kräftig nachgefragt werden, weil sie zu den klassischen Luxusgütern der Konsumenten gehören, deren Verfügbarkeit von natürlichen Knappheiten begrenzt wird. Die Liquidisierung der Finanzmärkte durch die expansive Geld- und Finanzpolitik wird außerdem zu einer starken finanziellen Umverteilung

zugunsten besser gestellter Einkommensbezieher und Vermögensbesitzer führen, die durch Besteuerung nicht korrigiert werden sollte, um den Erfolg der staatlichen Antikrisenpolitik nicht zu gefährden. Diese regressiven Effekte sind durch theoretische, aber auch empirische Erkenntnisse der ökonomischen Forschung vielfältig gestützt.

*Die lockere Geldpolitik der Zentralbanken hat seit der Banken- und Staatsschuldenkrise nicht zu Inflation, wohl aber zu stark steigenden Preisen für Aktien und Immobilien geführt. Welche Entwicklungen erwarten Sie als Folge der jetzigen Krise?*

**Prof. Francke:** Die extrem expansive Geldpolitik der EZB hat zwar keine Inflation der Konsumentenpreise erzeugt, aber sie hat eine Vermögenspreisinflation bei Aktien und Immobilien hervorgerufen. Während früher, also zwischen 1970 und etwa 2000, eine starke Korrelation zwischen Wachstum der Geldmenge M3 und der Inflationsrate der Konsumentenpreise bestand, beobachten wir heute eine enge Beziehung zwischen der Entwicklung der Zentralbankgeldmenge (M0) und den Vermögenspreisen. Der Übertragungsweg ist der Zinsmechanismus. Weil die Zentralbanken wegen der Corona-Pandemie ihre Politik in Zukunft noch expansiver gestalten wollen, werden die Vermögenspreise weiter inflationieren. Die schnelle Erholung der Aktienmärkte, die wir gegenwärtig beobachten, wird sich deshalb in Zukunft weiter fortsetzen. Für die Kaufpreise von Immobilien gilt Ähnliches. Allerdings werden die Mietpreise, weil sie nur unzureichend steigen, die Rentabilität der Immobilieninvestitionen immer stärker gefährden.

*Vorausgesetzt, die persönlichen finanziellen Verhältnisse lassen es zu und eine werthaltige Immobilie ist am Markt verfügbar: Würden Sie in der momentanen Lage zum Kauf raten?*

**Prof. Francke:** Im Prinzip Ja! Uneingeschränkt gilt dies allerdings nur bei geplanter Selbstnutzung. Wenn die Immobilie vermietet werden soll, ist eine sorgfältige Prüfung der Rentabilitätsaussichten notwendig. Im Zweifel würde ich vom Kauf abraten, insbesondere auch nach den unverantwortlichen Eingriffen der Politik in den Berliner Mietmarkt.

*Herr Prof. Francke, herzlichen Dank für das Gespräch!*



# Preise und Trends

## Stadt Regensburg

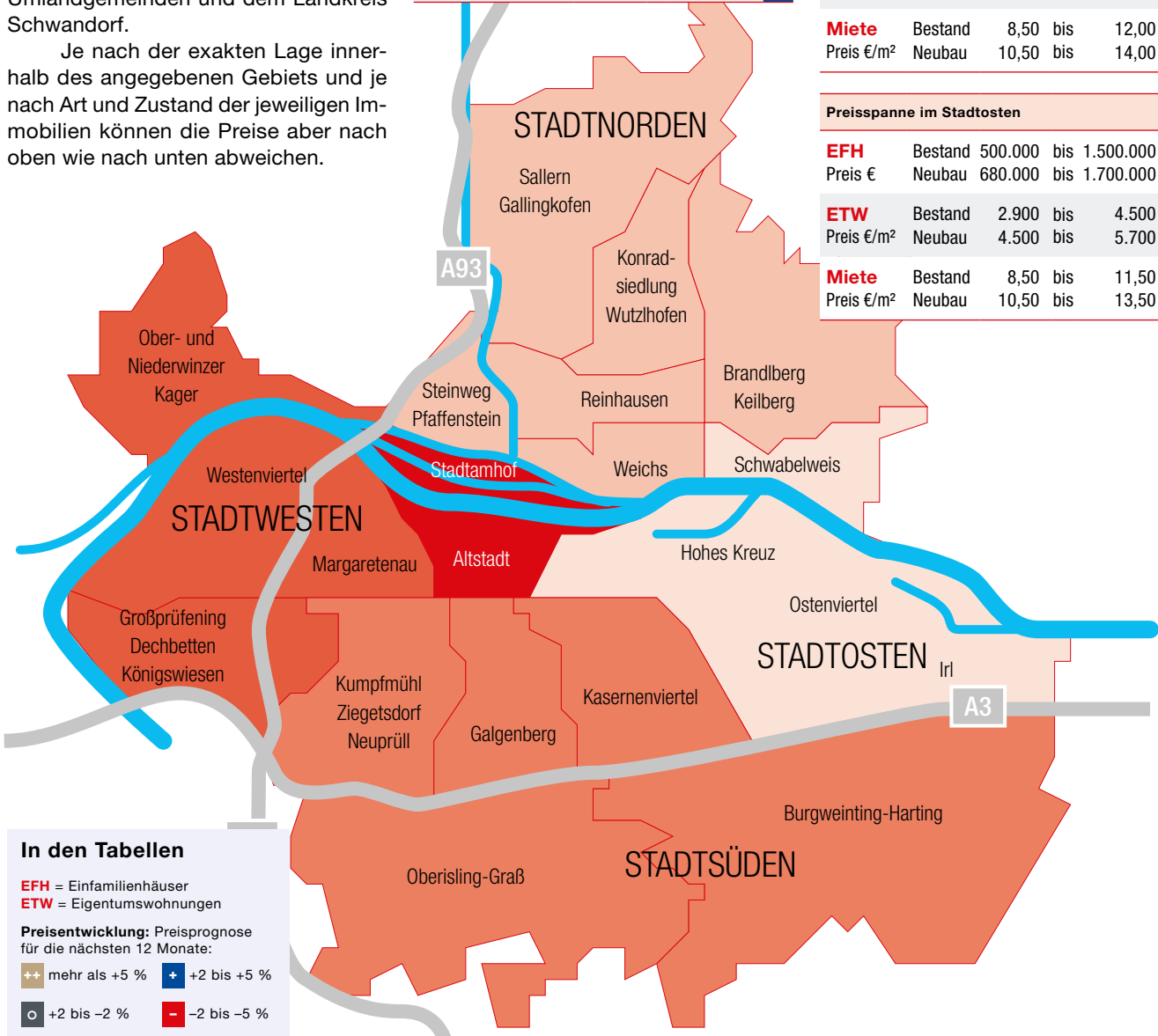
**Mit den Karten und Tabellen** auf den folgenden Seiten gibt Ihnen der Regensburger Immobilien-Marktbericht eine Übersicht der Preise und Trends in den Regensburger Stadtteilen, den Umlandgemeinden und dem Landkreis Schwandorf.

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					
ETW	Bestand	3.500	bis	5.400	○
	Preis €/m²	Neubau	5.900	bis	7.700
Miete	Bestand	9,50	bis	14,00	+
	Preis €/m²	Neubau	11,00	bis	16,00

Preisspanne im Stadtnorden					
EFH	Bestand	480.000	bis	1.500.000	+
	Preis €	Neubau	700.000	bis	1.800.000
ETW	Bestand	2.900	bis	4.500	○
	Preis €/m²	Neubau	4.500	bis	5.700
Miete	Bestand	8,50	bis	12,00	+
	Preis €/m²	Neubau	10,50	bis	14,00

Preisspanne im Stadttosten					
EFH	Bestand	500.000	bis	1.500.000	+
	Preis €	Neubau	680.000	bis	1.700.000
ETW	Bestand	2.900	bis	4.500	○
	Preis €/m²	Neubau	4.500	bis	5.700
Miete	Bestand	8,50	bis	11,50	+
	Preis €/m²	Neubau	10,50	bis	13,50



### In den Tabellen

**EFH** = Einfamilienhäuser  
**ETW** = Eigentumswohnungen

**Preisentwicklung:** Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

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

Preisspanne im Stadtwesten					
EFH	Bestand	900.000	bis	2.800.000	+
	Preis €	Neubau	1.000.000	bis	3.200.000
ETW	Bestand	3.300	bis	5.200	○
	Preis €/m²	Neubau	5.200	bis	7.300
Miete	Bestand	9,50	bis	12,50	+
	Preis €/m²	Neubau	11,00	bis	16,00

Preisspanne im Stadtsüden					
EFH	Bestand	620.000	bis	1.800.000	+
	Preis €	Neubau	800.000	bis	2.000.000
ETW	Bestand	3.100	bis	4.700	○
	Preis €/m²	Neubau	4.600	bis	6.300
Miete	Bestand	9,00	bis	12,00	+
	Preis €/m²	Neubau	10,50	bis	13,50



**RE/MAX in Regensburg**  
Prüfening Schloßstraße 2  
93051 Regensburg  
Telefon 0941 30770-0  
regensburg@remax.de

# Landkreise Regensburg und Kelheim

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

## Preisspanne in den Stadtrandgemeinden

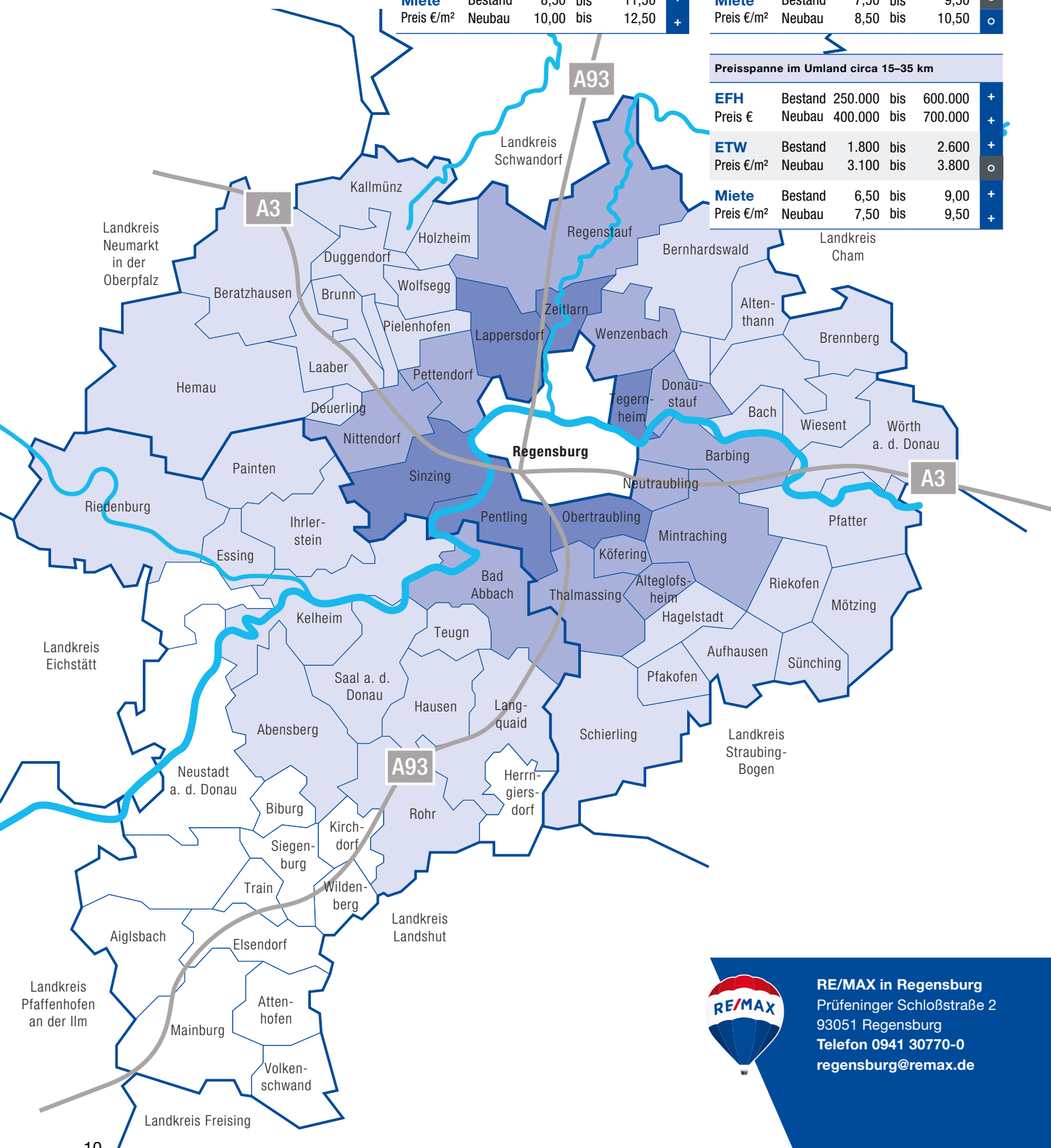
<b>EFH</b>	Bestand	550.000	bis	1.400.000	+
Preis €	Neubau	650.000	bis	1.500.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	2.800	bis	3.800	+
Preis €/m²	Neubau	3.900	bis	4.600	o
<b>Miete</b>	Bestand	8,50	bis	11,50	+
Preis €/m²	Neubau	10,00	bis	12,50	+

## Preisspanne im Umland circa 5–15 km

<b>EFH</b>	Bestand	320.000	bis	850.000	+
Preis €	Neubau	450.000	bis	1.000.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	2.300	bis	3.400	+
Preis €/m²	Neubau	3.400	bis	4.000	o
<b>Miete</b>	Bestand	7,50	bis	9,50	o
Preis €/m²	Neubau	8,50	bis	10,50	o

## Preisspanne im Umland circa 15–35 km

<b>EFH</b>	Bestand	250.000	bis	600.000	+
Preis €	Neubau	400.000	bis	700.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	1.800	bis	2.600	+
Preis €/m²	Neubau	3.100	bis	3.800	o
<b>Miete</b>	Bestand	6,50	bis	9,00	+
Preis €/m²	Neubau	7,50	bis	9,50	+



**RE/MAX in Regensburg**  
 Prüfeninger Schloßstraße 2  
 93051 Regensburg  
 Telefon 0941 30770-0  
[regensburg@remax.de](mailto:regensburg@remax.de)



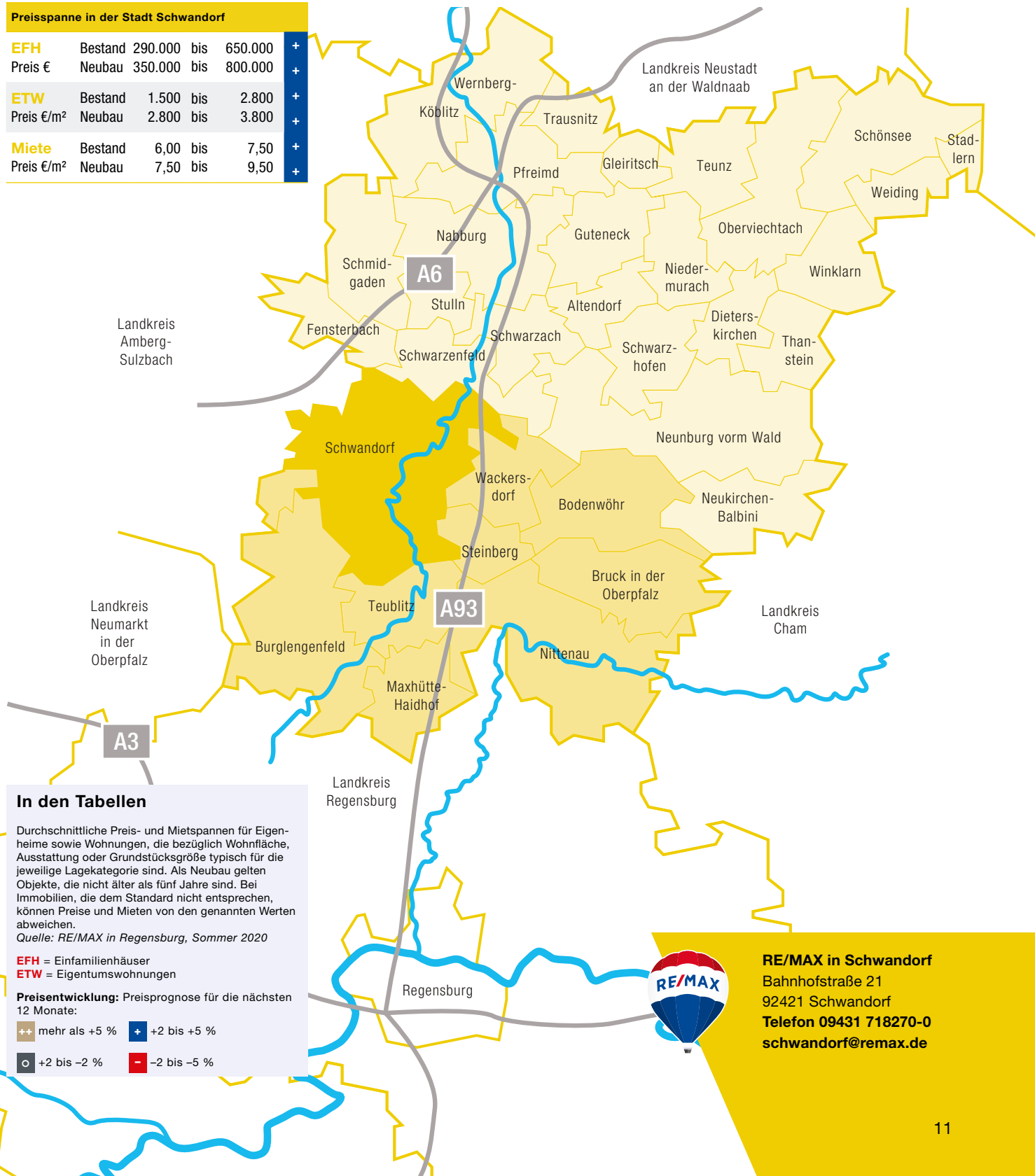
# Landkreis Schwandorf

**Der Landkreis Schwandorf** ist im Südwesten von der Nähe zu Regensburg geprägt. Im Nordosten, nahe der tschechischen Grenze, haben Liebhaber von Ruhe und Natur gute Chancen, ein bezahlbares Traumhaus im Grünen zu finden.

Preisspanne Städtedreieck und südlicher Landkreis					
<b>EFH</b>	Bestand	250.000	bis	600.000	+
Preis €	Neubau	350.000	bis	700.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	1.500	bis	2.700	+
Preis €/m²	Neubau	2.600	bis	3.700	+
<b>Miete</b>	Bestand	5,50	bis	7,00	+
Preis €/m²	Neubau	6,50	bis	9,00	+

Preisspanne nördlicher Landkreis					
<b>EFH</b>	Bestand	220.000	bis	500.000	+
Preis €	Neubau	300.000	bis	550.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	1.300	bis	2.400	+
Preis €/m²	Neubau	2.400	bis	3.200	+
<b>Miete</b>	Bestand	5,00	bis	6,50	+
Preis €/m²	Neubau	7,00	bis	8,50	+

Preisspanne in der Stadt Schwandorf					
<b>EFH</b>	Bestand	290.000	bis	650.000	+
Preis €	Neubau	350.000	bis	800.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	1.500	bis	2.800	+
Preis €/m²	Neubau	2.800	bis	3.800	+
<b>Miete</b>	Bestand	6,00	bis	7,50	+
Preis €/m²	Neubau	7,50	bis	9,50	+



## 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 2020

**EFH** = Einfamilienhäuser

**ETW** = Eigentumswohnungen

**Preisentwicklung:** Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

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



**RE/MAX in Schwandorf**  
 Bahnhofstraße 21  
 92421 Schwandorf  
 Telefon 09431 718270-0  
 schwandorf@remax.de

## Am RE/MAX Immobilien-Marktbericht 2020/2021 haben mitgewirkt:



**Dr. Werner Gross**

Assessor (jur.) Dipl.-Betriebswirt  
Tel. 0941 30770-100  
werner.gross@remax.de



**Michael Müllner**

Dipl.-Immobilienwirt (DIA)  
Tel. 0941 30770-140  
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 Meinschmidt**

Dipl.-Ing. (FH) der Architektur  
Tel. 0941 30770-110  
thomas.meinschmidt@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



**Beate Warnecke**

Immobilienfachmaklerin (RE/MAX)  
Tel. 0941 30770-232  
beate.warnecke@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



**Manuela Ehrlinger**

Immobilienmaklerin  
Tel. 0941 30770-224  
manuela.ehrlinger@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



**Michael Hopper**

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



**Daniela Hecker**

Immobilienmaklerin (IHK)  
Tel. 0941 30770-245  
daniela.hecker@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



**Simone Seidenberg**

Immobilienmaklerin (IHK)  
Tel. 0941 30770-242  
simone.seidenberg@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  
Tel. 0941 92008-0  
info@faust-omonsky.de  
www.faust-omonsky.de

**Immobilienmarktdaten**  
bulwiengesa AG (München),  
Stadt Regensburg, Bayeri-  
sches Landesamt für Statistik

**Bilder Rückseite:** RE/MAX

**Auflage:** 130.000

# KOMMEN SIE ZUR NUMMER 1.

**Niemand vermittelt weltweit  
mehr Immobilien als RE/MAX.**

