



Regensburger Immobilien

# MARKTBERICHT



Planungsreferentin  
Christine  
Schimpfermann:  
„Stadt Regensburg  
hat Wohnbauoffen-  
sive gestartet“



2017/18

## **Einfamilienhäuser:**

Preiswachstum hat sich  
deutlich abgeschwächt

## **Wohnungsmarkt:**

Baukosten treiben die  
Quadratmeterpreise im Neubau

## **Einzelbewertungen:**

Altstadt, West, Süd,  
Ost, Nord, Landkreis



Dr. Werner Gross, Michael Müller

*Liebe Leserin,  
lieber Leser!*

Regensburg boomt Jahr für Jahr stärker. Bei fast 164.000 Einwohnern gehen rund 150.000 Menschen in Regensburg einer Erwerbstätigkeit nach. Ungefähr 76.000 Menschen pendeln aus dem Umland ein. Die Arbeitslosigkeit lag 2016 im Jahresschnitt unter drei Prozent – Vollbeschäftigung. Um mehr als 3.000 Menschen ist die Bevölkerung Regensburgs 2016 gewachsen.

Inzwischen gilt Regensburg als zweitjüngste Stadt Bayerns. Der durchschnittliche Bewohner ist 41,2 Jahre alt. Noch vor 30 Jahren gehörte die damalige Beamtenstadt nach Angaben des Planungsamts zu den ältesten Städten des Freistaats. Ausbildungsstätten wie Universität und Hochschule sowie viele spannende Arbeitgeber haben den Trend gedreht.

Menschen zwischen 18 und 40 Jahren ziehen verstärkt nach Regensburg, finden Lebenspartner, bekommen Kinder – und suchen Wohnraum. Das kann nicht spurlos am Immobilienmarkt vorbeigehen. Ja, Wohnen ist wieder teurer. Sowohl in der Stadt als auch im Umland. Doch sind die Preise überzogen?

Bereits das sechste Jahr in Folge untersucht der Regensburger Immobilien-Marktbericht die Verhältnisse. Wir möchten Ihnen für 2017/2018 erneut helfen, die Lage richtig einzuschätzen. Wenn Sie dann Verkauf oder Kauf, Vermietung oder Miete konkret angehen, stehen wir Ihnen als größtes Immobilienmaklerbüro der Stadt gerne kompetent zur Seite.

Dr. Werner Gross Michael Müller  
Geschäftsführer Geschäftsführer  
RE/MAX in Regensburg

# Uneinheitliche Entwicklungen

## Die Preise für Eigentumswohnungen steigen stärker / Gleichzeitig bleiben Indikatoren einer Marktnormalisierung bestehen

Der Regensburger Immobilienmarkt zeigt uneinheitliche Tendenzen. Gebrochen scheint der extreme Preisanstieg bei Einfamilienhäusern. Die Kaufpreise für Wohnungen hingegen haben wieder stärker angezogen. Die Entwicklung der Mieten bleibt dahinter deutlich zurück, die Renditen sinken weiter. Erneut gesunken ist die Erschwinglichkeit. Der Traum vom Eigentum lässt sich für Gering- und Durchschnittsverdiener in Regensburg immer schwieriger realisieren.

Den Immobilienmarkt in Stadt und Landkreis Regensburg treibt vor allem die demografische Entwicklung an. Die Bevölkerung wächst, immer mehr Menschen suchen nach Wohnraum. Die Statistiker der Stadt weisen für Ende 2016 fast 164.000 Einwohner aus. Regensburg ist um mehr als 3.000 Menschen gewachsen. Die Hochschulen ziehen viele junge Leute an, rund 32.000 Studenten verzeichnet die Stadt inzwischen, von denen viele nach ihrem Abschluss einen Job in Regensburg finden. Laut einer aktuellen Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) darf sich Regensburg inzwischen mit dem Titel der zweitjüngsten Stadt Bayerns schmücken. Der Altersschnitt liegt bei 41,2 Jahren.

Lassen die Menschen sich dauerhaft nieder und gründen eine Familie, suchen viele ganz klassisch nach einem Haus mit Garten. Nach wie vor ist das Angebot an Einfamilienhäusern in Regensburg begrenzt. Allerdings hat sich der Preisanstieg deutlich verlangsamt. Die Preise legten 2016 um rund fünf Prozent zu und erreichten damit nicht einmal mehr ein Drittel des 16-prozentigen Preisanstiegs aus dem Vorjahr (Abb. 1). Dazu passt die Marktbeobachtung von RE/MAX in Regensburg, wonach im Frühjahr 2017 zwar nur rund 80 Einfamilienhäuser im Regensburger Stadtgebiet angeboten wurden. Rund 35 Prozent dieser Häuser standen aber schon ein halbes Jahr oder länger zum Verkauf. Das Ergebnis widerspricht eigentlich einem

Immobilienmarkt, der von Wohnraumangel und einer Nachfrage beherrscht wird, die das Angebot weit übersteigt. Doch haben sich offensichtlich viele Verkäufer von den rasanten Steigerungen der letzten Jahre blenden lassen und bieten ihre Immobilie zu völlig überhöhten Preisen an. Dennoch wirkt der Preisdruck bei Einfamilienhäusern in Regensburg deutlich ins Umland. Auch hier steigen die Preise. Sofern Gemeinden neue Baugebiete ausweisen, übersteigt die Bewerberzahl die Menge der angebotenen Grundstücke deutlich. Die Quadratmeterpreise liegen im näheren Umland Regensburgs regelmäßig erheblich über den Werten aus der derzeit gültigen Bodenrichtwertkarte.

## Viele Objekte mit hohen Vermarktungszeiten

Bei Eigentumswohnungen hatte sich die Preisdynamik über die letzten Jahre abgeschwächt, bei Gebrauchtimmobiliën stärker als bei Neubauten. Alles deutete auf einen Markt hin, bei dem Angebot und Nachfrage zumindest mittelfristig ins Lot kommen. Doch 2016 verdoppelte sich der Preisaufschlag in beiden Klassen. Neubau-Eigentumswohnungen wurden im Durchschnitt für 4.400 Euro pro Quadratmeter verkauft, ein Plus von zehn Prozent gegenüber 2015, Wohnungen im Wieder-



**Hohe Baupreise und weitere steigende Grundstückskosten für Mehrfamilienhäuser haben Neubauwohnungen 2016 deutlich teurer werden lassen.**

verkauf für 3.400 Euro pro Quadratmeter, plus sechs Prozent (Abb. 2). Ein guter Teil der Preiserhöhungen erklärt sich aus der Baukonjunktur. Die Bauunternehmen sind derzeit voll ausgelastet. Gerade im Handwerk fehlen Fachkräfte, weswegen die Firmen ihre Kapazitäten nur schwer erweitern können. Die Preise steigen. Das gilt sowohl für Neubauprojekte als auch für Sanierungsarbeiten an älteren Gebäuden.

Die gesetzlich weiter verschärften Energiestandards tun ihr Übriges.

Einen gewissen Beitrag leisteten auch die Grundstückskosten. In mittleren und guten Lagen legten die Preise für Mehrfamilienhaus-Grundstücke 2016 um vier bis fünf Prozent zu, in einfachen Lagen sogar um rund acht Prozent.

Der Markt hat auf die Nachfrage nach Wohnraum reagiert. Die Zahl der Bauges-

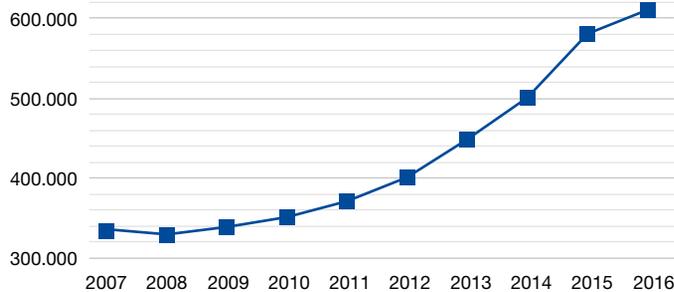
nehmungen und Baufertigstellungen liegt im langjährigen Vergleich auf hohem Niveau (Abb. 5). Historisch gesehen waren beide Werte nur unmittelbar nach der Wiedervereinigung Anfang der 1990er Jahre noch höher.

Dennoch hegen auch bei den Wohnungen nicht wenige Verkäufer überzogene Preisvorstellungen. Von im Frühjahr 2017 rund 300 angebotenen Wohnungen waren rund 30 Prozent schon mindestens ein halbes Jahr auf dem Markt. Ein ähnliches Bild wie beim Angebot von Einfamilienhäusern. RE/MAX sieht darin die Tendenz der letzten beiden Jahre bestätigt, dass sich überhöhte Preisvorstellungen trotz der großen Nachfrage nicht mehr durchsetzen lassen. Trotz wieder stärker anziehender Preise spricht für eine fortschreitende Marktnormalisierung, dass sich die Preisschere zwischen vermieteten und unvermieteten Wohnungen gleicher Qualität weiter öffnet. Käufer vermieteter Objekte suchen eine Kapitalanlage und beziehen die Rendite, die sich aus dem Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis ergibt, in ihre Entscheidung mit ein. Für Eigennutzer steht die Frage der Kapitalrendite hingegen weniger im Zentrum.

Bei Neubauwohnungen sank die durchschnittliche Rendite 2016 erneut auf nun 3,05 Prozent, bei Wohnungen in Wiedervermietung auf 3,39 Prozent (Abb. 4). Auch wenn die Käufer genauer hinschauen, nehmen viele dennoch die niedrigen Renditen der Kapitalanlage in eine Wohnung in Kauf. Nach wie vor gelten Immobilien als vergleichsweise sichere langfristige Anlageform. Verstärkend wirkt, dass in Regens-

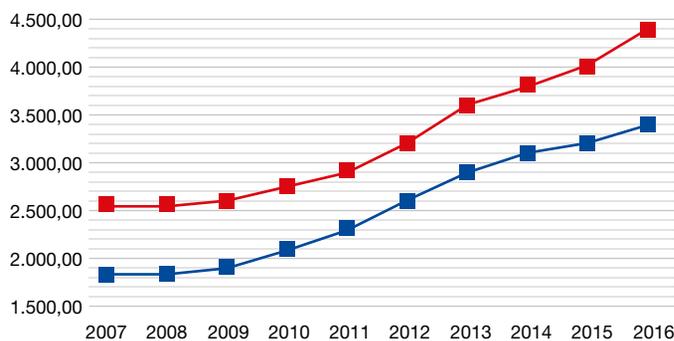
**Abb. 1**  
Kaufpreis  
Einfamilienhaus

■ Kaufpreis Einfamilienhaus Durchschnitt (€)



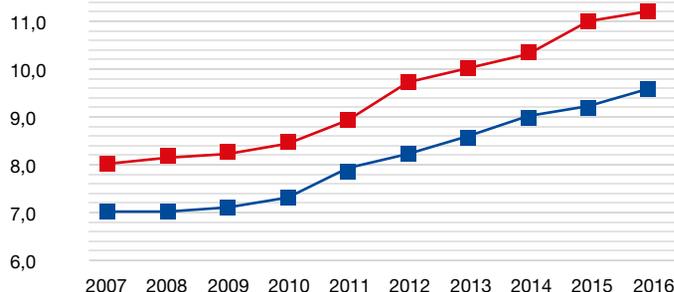
**Abb. 2**  
Kaufpreis Eigentumswohnung

■ Erstbezug Durchschnitt (€/m²)  
■ Wiederverkauf Durchschnitt (€/m²)



**Abb. 3**  
Miete Wohnung

■ Erstbezug Durchschnitt (€/m²)  
■ Wiedervermietung Durchschnitt (€/m²)



burg dank der im Schnitt sehr guten wirtschaftlichen Lage der Bevölkerung kaum Leerstand herrscht.

Die Mietentwicklung blieb 2016 erneut hinter der Kaufpreisentwicklung zurück, besonders deutlich bei Neubauwohnungen in Erstvermietung. Sie kosteten 2016 im Schnitt 11,20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, ein Plus von unter zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wohnungen in der Wiedervermietung kosteten 9,60 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von rund vier Prozent (Abb. 3).

## Die Mietpreisbremse wirkt nicht

Die Quadratmeterpreise gebrauchter Immobilien zeigen, dass die gesetzliche Mietpreisbremse nicht in der Lage ist, normale Marktmechanismen auszuhebeln. Schon jetzt liegen die Mieten teils deutlich über den Werten des aktuell geltenden Mietspiegels für die Stadt Regensburg. Sie dürften also bei wirkender Bremse nicht weiter steigen. Doch führt der große Nachfrageüberhang dazu, dass Mieter bereit sind, höhere Preise zu zahlen, um überhaupt eine Wohnung zu finden.

Weiter gesunken ist die Erschwinglichkeit von Eigentum in Regensburg. Im Durchschnitt waren 2016 10,5 Jahreseinkommen nötig, um sich eine durchschnittliche Immobilie leisten zu können (Abb. 6). Doch spiegelt allein die Betrachtung der Preise nicht die ganze Wahrheit. Denn auch das Zinsniveau für Hypotheken hat Einfluss auf die Erschwinglichkeit. Das lag vor zehn Jahren bei rund fünf Prozent, heute liegt es bei rund 1,5 Prozent. Die Differenz von 3,5 Prozentpunkten ergibt, bei gleicher monatlicher Belastung, eine zusätzliche Tilgungsmöglichkeit, die höhere Preise zumindest teilweise abfedert.

Für gering hält RE/MAX die Gefahr plötzlich ins Bodenlose fallender Immobilienpreise in Regensburg. Eine Spekulationsblase sehen die Experten für Regensburg nicht. Denn alle Fundamentaldaten decken die hohe Nachfrage: Die Bevölkerung in Stadt und Umland wächst, die Arbeitslosigkeit liegt an der Grenze zur Vollbeschäftigung, festverzinsliche Anlageformen bieten nach wie vor keine Alternative, die Baupreise sind hoch.

Ändern sich die Rahmenbedingungen, steigen zum Beispiel die Zinsen für Kredite und für Geldanlagen, rechnet RE/MAX mit einer langsamen Korrektur des Markts, nicht aber mit plötzlichen Preisstürzen.



Gute Stadtplanung bestimmt wesentlich über die Lebensqualität und die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune. Dabei gilt es, alle öffentlichen und privaten Belange so unter einen Hut zu bringen, dass möglichst wenige Konflikte entstehen. Seit 2005 fällt diese Koordinierungsaufgabe zwischen politischen Vorgaben aus dem Stadtrat, Vorstellungen von Bauherren, Wünschen von Bürgern, rechtlichen Eckpunkten und vielem mehr in Regensburg Planungs- und Baureferentin Christine Schimpfermann zu. Bezahlbarer Wohnraum sei in einer stark wachsenden Stadt wie Regensburg mit die größte Herausforderung, sagt Schimpfermann im Marktbericht-Interview.

*RE/MAX: Regensburg ist ein attraktiver Standort zum Studieren, Arbeiten, Wohnen und Leben. Die Stadt wächst pro Jahr um rund 3.000 Einwohner und hat den zweitjüngsten Altersdurchschnitt aller bayerischen Städte. Wo liegen die größten Herausforderungen für die Stadtplanung?*

**Christine Schimpfermann:** Die größte Herausforderung ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum innerhalb kurzer Zeit. Daher müssen neben den relativ langwierigen Bebauungsplan-Verfahren parallel andere, schnellere Wege gefunden werden, um zum Beispiel durch Nachverdichtungen oder Umnutzungen neue Wohnungen zu schaffen. Dabei soll es den neuen

Abb. 4 Rendite

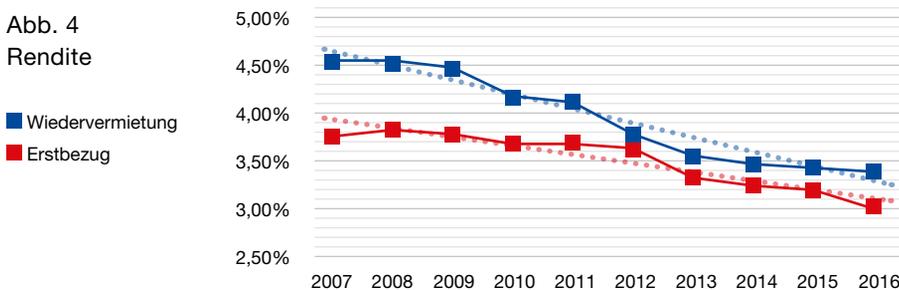


Abb. 5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

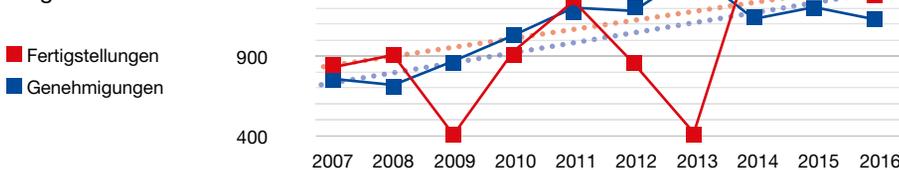
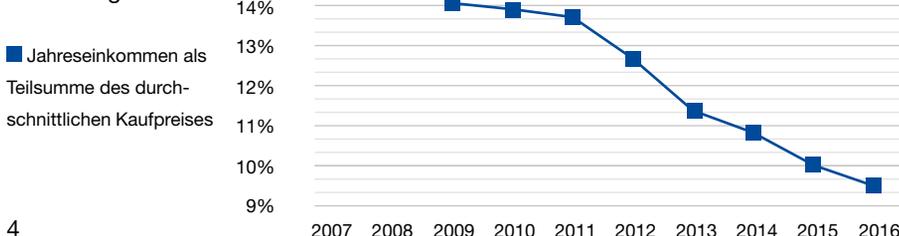


Abb. 6 Erschwinglichkeit



# „Wohnbauoffensive der Stadt Regensburg“

## Planungsreferentin Christine Schimpfermann sucht Wege, um schneller mehr Wohnraum zu schaffen.

Gebieten nicht an Lebensqualität mangeln. Es sollen Lebensräume geschaffen werden, die nachhaltig sind und die neben Wohnen auch weitere Funktionen erfüllen. Generell ist es so, dass wir auch in den kommenden Jahren eine hohe Neubauleistung trotz knapper werdender Flächenreserven erbringen müssen, auch wenn der Einwohnerzuwachs voraussichtlich nicht mehr in derselben Größenordnung wie in den vergangenen zwei Jahren ausfallen wird.

*RE/MAX: Welche Maßnahmen hat die Stadt getroffen, um der Wohnraumnachfrage nachzukommen?*

**Schimpfermann:** Die Stadt Regensburg hat vor diesem Hintergrund eine Wohnbauoffensive ins Leben gerufen: Es wurde Anfang 2017 eine Stelle für die Identifizierung von geeigneten Grundstücken zur Umnutzung oder Nachverdichtung, zur Unterstützung Bauwilliger, vor allem aber zur umfassenden verwaltungsinternen Betreuung und Beschleunigung anstehender Baugenehmigungsverfahren geschaffen. Bereits seit 2013 gilt die Regelung, dass in neuen größeren Baugebieten 20 Prozent der insgesamt geplanten Bruttogeschossfläche für Wohnen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden müssen. Gleichzeitig ist es gelungen, aufgrund der erheblich verbesserten Fördersituation auch private Bauträger davon zu überzeugen, dass sich Investitionen in diesem Segment rentieren, sodass in der Zwischenzeit auch auf freiwilliger Basis die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum stattfindet. Doch die Stadt fördert auch Familien direkt beim Erwerb von Immobilien. Durch die Ergänzung des städtischen Förderprogramms „Wohnen in der Stadt“ um eine Kinderkomponente wird es insbesondere jungen Familien ermöglicht, Wohneigentum zu bilden.

*RE/MAX: Zieht die private Wohnungswirtschaft ausreichend mit?*

**Schimpfermann:** Bei vielen Bauträgern ist das Bewusstsein für die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum bereits vorhanden. So werden zum Beispiel Wege gesucht, wie durch standardisierte Fertigungsprozesse Baukosten gesenkt werden können. Außerdem ist in der Zwischenzeit die Bereitschaft vorhanden, sich im öffentlich geförderten oder mietpreisgebundenen Wohnungsbau zu engagieren. Einen wertvollen Beitrag leisten auch Genossenschaften, die häufig unter Mietspiegelniveau vermieten.

*RE/MAX: Die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Regensburg sinkt seit Jahren (Abb. 6). Welche Rolle spielen der Preis und vor allem die Erschwinglichkeit bei den stadtplanerischen Weichenstellungen?*

**Schimpfermann:** Nicht nur im Mietwohnungsbau ist der Preis beim geförderten Wohnungsbau im Blick, auch bei der Entwicklung von Einfamilienhausgebieten wird versucht, die Grundstücksgröße in einem Rahmen zu halten, der für Familien auch bezahlbar ist. So ist es im Zuge der Entwicklungsmaßnahme Burgweinting über viele Jahre hinweg gelungen, junge Familien mit preisgünstigen Wohnbaugrundstücken zu versorgen. Weiterhin vergibt die Stadt Regensburg eigene Grundstücke für Wohnungsbau im Rahmen von Konzeptausschreibungen, was zu einer deutlichen Begrenzung der Miet- und Verkaufspreise geführt hat. So etwas geht natürlich nur dann, wenn die Stadt Regensburg im Eigentum der betreffenden Grundstücke ist. Generell gilt, dass der Preisanstieg zumindest gedämpft werden kann, wenn ein großzügiges Angebot an neuen Wohnungen zur Verfügung gestellt wird.

*RE/MAX: Wie sehen Sie die aktuelle Entwicklung des Immobilienmarkts für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen und Studierende? Greifen Ihre Maßnahmen?*

**Schimpfermann:** Die Zahl der Bewilligungen von öffentlich geförderten Wohnungen in den letzten Jahren ist gestiegen und die aktuellen Planungen in diesem Segment haben zur Folge, dass diese noch deutlich stärker steigen werden. Das heißt, dass in den kommenden Jahren per Saldo wesentlich mehr öffentlich geförderte Wohnungen neu erstellt werden als aus der Bindung fallen. Die Stadt Regensburg hat mit der Einführung der 20-Prozent-Quote diese Entwicklungen angestoßen.

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum bei Studierenden nachzukommen, wurden außerdem in der ehemaligen Nibelungenkaserne an das Studentenwerk und an das Evangelische Siedlungswerk Grundstücke zum Bau von bezahlbarem Wohnraum für Studierende vergeben und auch im Baugebiet Candis II (Anm.: Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik) ist die Errichtung eines Studentenwohnheims geplant.

*RE/MAX: Haben Sie Sorge wegen Überhitzungserscheinungen und Blasen Tendenzen auf dem Immobilienmarkt?*

**Schimpfermann:** Derzeit ist es so, dass die ohnehin schon hohe Wohnungsbautätigkeit auf eine noch höhere Nachfrage trifft. Solange das so bleibt, sind keine Überhitzungserscheinungen erkennbar, zumal von einem weiteren Wachstum der Regensburger Bevölkerung auszugehen ist. Seit einiger Zeit beobachten wir aber, dass es bei der Mietpreisentwicklung Beruhigungstendenzen gibt, während die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen immer noch kräftig steigen.

*RE/MAX: Vielen Dank für das Interview.*

# Mehr Wohnungsbau in den Stadtrandgemeinden

## Regensburg Altstadt mit Stadtamhof

**Die ungebrochene Attraktivität** für Touristen und damit steigende Besucherzahlen lassen die Diskussion über die Lebensqualität in der Regensburger Altstadt aktuell aufflammen. Manch alteingesessene Bewohner des historischen Stadtzentrums scheinen der relativen Ruhe früherer Tage nachzutrauern. Anderen lassen genau die Aspekte, die auch Touristen begeistern, Wohnen in der Altstadt und in Stadtamhof attraktiv erscheinen: Vor der Haustür viele Geschäfte und Gastronomiebetriebe sowie das Flair der mittelalterlichen Handelsstadt, nur ein paar Schritte entfernt Naherholungsmöglichkeiten in den Parks und am Donauufer. Ein spezielles Thema historischer Stadtkerne ist das Parken. Für rund 4.000 Fahrzeuge mit Bewohner-Parkberechtigung stehen immer weniger Stellplätze zur Verfügung, nach neuesten Zahlen der Stadtverwaltung im Augenblick 1.750. Dennoch gibt es genügend Interessenten, die sich bei Abwägung aller Faktoren für eine Wohnung im historischen Kern Regensburgs entscheiden. Wohnraum in der Altstadt wird stark nachgefragt. Neubau-Wohnungen, gar mit eigener Tiefgarage, erzielen Spitzenpreise. Als Beispiel stehen die aktuell bezugsfertigen Häuser entlang der Ostengasse an der Baustelle des künftigen Bayern-Museums.

Preisspanne Altstadt mit Stadtamhof					
<b>ETW</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	3.000	bis	4.400	+
	Neubau	5.000	bis	6.500	+
<b>Miete</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	8,50	bis	12,50	+
	Neubau	9,00	bis	14,50	+

## Regensburg West

**Wie die Preise erkennen lassen,** gehört der Regensburger Westen zwischen Stadtpark, Donau und Donaupark zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Trotzdem sind Käufer auch hier nicht bereit, jede Preisvorstellung zu akzeptieren. Selbst Objekte in besten Lagen des inneren Westens suchen schon seit einiger Zeit neue Bewohner. Stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis jedoch, bleibt das Angebot in der Regel nur kurz auf dem Markt. Durch den Generationswechsel kommen im Stadtwesten immer wieder Objekte in den Verkauf. Kinder und Enkel, die nicht mehr in Regensburg leben oder längst selbst Eigentum haben, bieten die Häuser ihrer Eltern und Großeltern an. Entsprechend dem allmählichen Wachstum Regensburgs seit Kriegsende kommen im inneren Westen eher Häuser aus den 1950er Jahren auf den Markt, im mittleren und äußeren Westen aus den 1960er und

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

1970er Jahren. Lohnt die Bausubstanz eine Sanierung nicht mehr, bieten die teils relativ großen Grundstücke Raum zur Nachverdichtung; statt eines Einfamilienhauses entsteht ein Drei- oder Vierspänner. Die größte Baumaßnahme im Stadtwesten, das Dörnbergviertel, hat Fahrt aufgenommen. Welchen Einfluss die vielen neuen Wohnungen entlang der Bahnlinie auf die Preise haben werden, bleibt abzuwarten.

Preisspanne im Stadtwesten					
<b>EFH</b> Preis €	Bestand	750.000	bis	2.500.000	+
	Neubau	900.000	bis	3.000.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	2.900	bis	4.400	+
	Neubau	4.500	bis	6.000	+
<b>Miete</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	8,00	bis	11,00	+
	Neubau	10,00	bis	14,00	+

## Regensburg Süd

**Der innere Süden,** besonders im Stadtteil Kumpfmühl, steht heute bei Attraktivität und Preisen dem Stadtwesten in nichts nach. In den traditionellen Lagen finden sich sehr altstadtnah einige repräsentative Villen. Der mittlere Süden rund um die Universität bietet viele attraktive Objekte aus den 1990er Jahren. Doch herrscht, verglichen mit dem Stadtwesten, wenig Bewegung auf dem Markt. Gezielt Wohnraum für Familien zu erschwinglichen Preisen schafft die Stadt in Burgweinting, das entsprechend schnell wächst. Preisvorgaben im Rahmen einer Konzeptausschreibung hat die Stadtpolitik für Eigentums- wie Mietwohnungen auf dem Areal der ehemaligen Nibelungenkaserne gesetzt. Ob die Maßnahme sich allgemein auf die Wohnungspreise auswirkt, lässt sich noch nicht absehen.

Preisspanne im Stadtsüden					
<b>EFH</b> Preis €	Bestand	500.000	bis	1.500.000	+
	Neubau	650.000	bis	1.600.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	2.700	bis	3.900	+
	Neubau	3.900	bis	4.900	+
<b>Miete</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	7,50	bis	10,50	+
	Neubau	8,50	bis	12,00	+



Preisspanne im Stadtosten					
<b>EFH</b> Preis €	Bestand	380.000	bis	1.300.000	+
	Neubau	500.000	bis	1.300.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	2.400	bis	3.800	+
	Neubau	3.700	bis	4.800	+
<b>Miete</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	7,50	bis	10,00	+
	Neubau	9,00	bis	12,00	+

Preisspanne in den Stadtrandgemeinden					
<b>EFH</b> Preis €	Bestand	400.000	bis	1.000.000	+
	Neubau	500.000	bis	1.200.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	2.200	bis	3.000	+
	Neubau	3.000	bis	3.800	+
<b>Miete</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	7,00	bis	9,00	+
	Neubau	8,00	bis	10,00	+

## Regensburg Ost

Die vor ein paar Jahren eingeleitete Verdichtung und Aufwertung des Regensburger Stadtostens zeigt Wirkung. Das Marina-Quartier bekommt mit der Veranstaltungshalle Marina-Forum einen attraktiven Kern. Im Herbst 2017 wird voraussichtlich die Eröffnung gefeiert. Die Halle nutzt Gebäude des ehemaligen Regensburger Schlachthofs. Für die Umnutzung alter Industrieflächen steht auch das Candis-Areal auf der ehemaligen Zuckerfabrik. Kinder- und Seniorenbetreuung, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie, die im Zuge der neuen Wohngebiete im Osten entstanden sind, haben die Lebensqualität erheblich steigern lassen. Für den Sommer ist der Baustart der Hotels und Wohnungen auf dem seit Jahrzehnten brachliegenden Stobäusplatz angekündigt. Es bleibt abzuwarten, ob die aufgerufenen Preise in dieser zentralen Verkehrslage zu erzielen sind.

## Regensburg Nord

Der Regensburger Norden bietet recht viele angenehme Wohnlagen, wenn er auch bei alteingesessenen Regensburgern nicht den besten Ruf genießt. Doch das sind oft alte Vorurteile. Attraktiv entwickelt haben sich die Stadtteile Reinhausen und Weichs mit altstadtnahen Quartieren wie den Neubauten an der Einmündung des Regens in die Donau. Erste Wohnungen, die im Zweitmarkt zum Verkauf kommen, erzielen hohe Preise. Nachdem lange wenig neu gebaut wurde, erfährt der Stadtnorden aktuell einen großen Zuwachs an Wohnraum zwischen Konradsiedlung und Brandlberg. Hier entsteht entlang der Pilsen-Allee ein ganzer Stadtteil inklusive Nahversorgungsmöglichkeiten.

Preisspanne im Stadtnorden					
<b>EFH</b> Preis €	Bestand	380.000	bis	1.200.000	+
	Neubau	500.000	bis	1.500.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	2.400	bis	3.700	+
	Neubau	3.900	bis	4.500	+
<b>Miete</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	7,50	bis	10,50	+
	Neubau	9,50	bis	12,50	+

## Landkreis Regensburg Stadtrandgemeinden

In den stadtnahen Gemeinden entstehen zunehmend Wohnungen. Die Nachfrage dafür ist gewachsen. Denn wie in der Stadt möchten ältere Menschen das Haus mit Garten gegen eine Wohnung tauschen, allerdings ohne die angestammte Gemeinde zu verlassen. Außerdem weichen Interessenten aus Regensburg wegen der vergleichsweise besseren Erschwinglichkeit auf Objekte im Landkreis aus. Die Gemeinden haben reagiert und weisen verstärkt Baugrund für Mietwohnungen aus. Der Landkreis hat vor über einem Jahr darauf hingewiesen, dass Bedarf für rund 1.000 günstige Mietwohnungen besteht. Einige Gemeinden haben begonnen, auch mithilfe von Fördermitteln des Freistaats, entsprechende Wohnungen zu bauen. Für Einfamilienhäuser, egal ob freistehend, als Doppel- oder als Reihenhäuser, übersteigt die Nachfrage nach Grundstücken das Angebot um ein Vielfaches. Entsprechend stehen die Preise denen innerhalb der Regensburger Stadtgrenzen kaum nach.

Preisspanne im Landkreis 15–30 km					
<b>EFH</b> Preis €	Bestand	200.000	bis	500.000	+
	Neubau	350.000	bis	600.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	1.500	bis	2.200	+
	Neubau	2.700	bis	3.400	+
<b>Miete</b> Preis €/m <sup>2</sup>	Bestand	5,50	bis	8,00	+
	Neubau	7,00	bis	9,00	+

### 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 2017

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

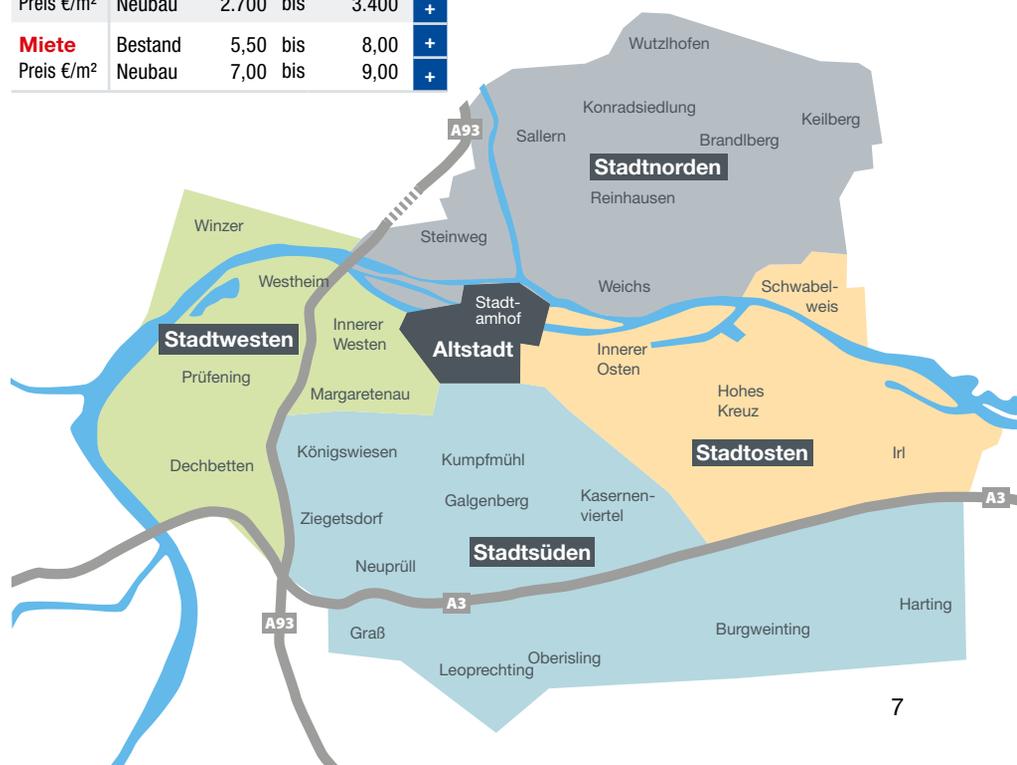
### Preisentwicklung

Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

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

## Landkreis Regensburg 15–30 km Stadtentfernung

Wer sich den klassischen Traum vom Häuschen im Grünen erfüllen möchte, kommt oft nicht umhin, etwas weiter außerhalb zu suchen. Allerdings müssen Interessenten sich klar sein, dass der Weg zum Arbeitsplatz in der Stadt dadurch länger dauern kann. Der Verkehr hat über die letzten Jahre deutlich zugenommen. Staus auf den Pendler Routen sind an der Tagesordnung. Von der Preisdynamik in und direkt um Regensburg können sich die etwas entfernteren Gemeinden nicht lösen. Auch hier steigen die Preise von Einfamilienhäusern, wenn auch deutlich langsamer. Wer bereit ist, rund 40 bis 50 Kilometer außerhalb Regensburgs zu wohnen, trifft auf einen anders gelagerten Markt. Hier herrscht ein Überangebot an Häusern. Die Preise stagnieren bestenfalls.



# Am RE/MAX Immobilien-Marktbericht 2017/2018 haben mitgewirkt:



**Dr. Werner Gross**

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



**Michael Müller**

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



**Thomas Meinschmidt**

Dipl.-Ing. (FH) der Architektur  
Tel. 0941 30770-11  
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



**Steffen Hemme**

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



**Rainer Kaetsch**

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



**Robert Schott**

Immobilienfachmakler (RE/MAX)  
Tel. 0941 30770-228  
robert.schott@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



**Mario Jehl**

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



**Hayretin Yalcin**

Immobilienfachwirt (IHK)  
Tel. 0941 30770-231  
hayretin.yalcin@remax.de



**Beate Warnecke**

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



**Andrea Rösch**

Immobilienfachwirtin (IHK)  
Tel. 0941 30770-227  
andrea.rosch@remax.de



**Maximilian Jaquet**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Tel. 0941 30770-241  
maximilian.jaquet@remax.de



**Corinna Storbeck**

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



**Manuela Ehrlinger**

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



**Nils Kräuter**

Immobilienmakler (IHK)  
Tel. 0941 30770-242  
nils.kraeuter@remax.de



**Sabine Lehner**

Immobilienmaklerin (RE/MAX)  
Tel. 0941 30770-223  
sabine.lehner@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



**Sahra Al Dailami**

Immobilienmaklerin (IHK)  
Tel. 0941 30770-244  
sahra.aldailami@remax.de



**Angie Leidl**

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

## IMPRESSUM

### Herausgeber

RE/MAX real estate  
GmbH & Co. KG  
Dr. Werner Gross  
Michael Müller  
Prüfeninger Schloßstraße 2  
93051 Regensburg  
Tel. 0941 30770-0  
Fax 0941 30770-17  
real-estate@remax.de  
www.remax-regensburg.de

### Lektorat

Katharina Schmalz, wortglut.de

**Text, Redaktion, Produktion**  
faust | omonsky KG  
kommunikation  
Tel. 0941 92008-0  
info@faust-omonsky.de  
www.faust-omonsky.de

### Bilder

Image BROKER / alamy.com,  
RE/MAX, istockphoto.com –  
ah\_fotobox

### Immobilienmarktdaten

Bulwiengesa AG (München),  
Stadt Regensburg, Bayeri-  
sches Landesamt für Statis-  
tik, Empirica AG (Berlin)

# Profitieren Sie von der Nummer 1.

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

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

