



Regensburger Immobilien



# Marktbericht

**Marktbericht 2012: Entwicklung und Tendenzen**  
**Stadtteile Regensburg Nord, Ost, Süd, West**  
**Landkreis Regensburg**

1



# Spitze in Europa



**Ü**BER 30 Köpfe zählt das Team von RE/MAX in Regensburg. 2011 hat die Mannschaft um Dr. Werner Gross und Michael Müllner es geschafft, sich an die Spitze von rund 1.500 Büros des Immobiliennetzwerks in ganz Europa zu setzen. Keine andere Filiale des weltumspannenden Netzwerks war innerhalb Europas erfolgreicher für ihre Kunden tätig.

Dahinter steckt jedoch harte Arbeit. Über 500 Verkäufe und Vermietungen - vom Studentenapartment bis zur Luxusvilla - haben die Regensburger Immobilienexperten 2011 abgewickelt.

Und 2012 geht der Erfolg ungebrochen weiter. „Bis zur Jahresmitte liegen wir schon wieder über den Vergleichszahlen des Vorjahres“, stellt Dr. Werner Gross erfreut fest.

Telefon 09 41/30 77 00  
[www.remax-regensburg.de](http://www.remax-regensburg.de)

*Bestes RE/MAX-Büro in Europa:  
 RE/MAX real estate Regensburg*



# Boomregion Regensburg



Liebe Leserin,  
lieber Leser!

Michael Müllner, Dr. Werner Gross

**R**EGENSBURG konnte im Jahr 2011 mit Abstand das höchste Wirtschaftswachstum unter allen deutschen Städten verzeichnen. Das Wirtschaftsmagazin Capital hat ein Plus von insgesamt 4,5 Prozent errechnet. Die Agentur für Arbeit meldet Mitte 2012 nur drei Prozent Arbeitslose in Stadt und Landkreis – Volkswirte nennen das Vollbeschäftigung. Die Einwohnerzahlen haben laut dem Landesamt für Statistik seit 1990 um rund 40.000 Menschen zugenommen. Trotz des demografischen Wandels soll bis 2030 noch ein Anstieg um weitere 20.000 Bewohner erreicht werden – gegen den Trend in vielen anderen Regionen Deutschlands. Das Landesamt hat außerdem errechnet, dass die Stadt Regensburg zudem pro Einwohner die höchste Steuerkraft Bayerns besitzt. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg dem Amt für Stadtentwicklung zufolge in Regensburg seit 1990 um 30 Prozent an – in München waren es hingegen nur drei Prozent. Welche Region kann also zurecht den Titel „Boomregion“ für sich in Anspruch nehmen, wenn nicht Regensburg?

Diese Entwicklung geht natürlich auch am Immobilienmarkt nicht spurlos vorüber. Die hohe Nachfrage einerseits und ein im Verhältnis dazu relativ niedriges Angebot andererseits führen über alle Immobilienklassen und -lagen hinweg zwangsläufig zu steigenden Preisen. Einzige Ausnahme hiervon bilden die stadtfürneren Landkreisgemeinden, sie können leider nicht im selben Maße von dem Boom profitieren. Denn trotz großem Zuwachs altert auch die Bevölkerung in der Region Regensburg. Ein eigenes Haus mit großem Garten auf dem Land verliert immer mehr an Bedeutung, im Gegensatz dazu gewinnt die zentral gelegene Stadtwohnung mit Aufzug und kurzen Wegen im direkten Vergleich.

Im Regensburger Immobilien-Marktbericht möchten wir für Sie das aktuelle Marktgeschehen beleuchten und Ihnen eine Hilfe für Ihre ganz persönliche Immobilienentscheidung an die Hand geben.

*Viel Spaß beim Lesen!*

**Dr. Werner Gross**

*Inhaber RE/MAX real estate,  
Regensburg*

**Michael Müllner**

*Inhaber RE/MAX real estate,  
Regensburg*



Wirtschaftswachstum:

**+4,5 %**

(Stadt Regensburg 2011)

Nahezu

**Vollbeschäftigung**

(Stadt und Landkreis Regensburg, Juni 2012)

Bevölkerung:

**+60.000**

(Stadt und Landkreis Regensburg, 1990 bis 2030)

Arbeitsplätze

**+30 %**

(Stadt Regensburg, 1990 – 2011)



Nach wie vor eine der beliebtesten Wohnlagen: Der Stadtwesten. (Bild: Altrofoto)

MEHR KAPITAL, MEHR EINWOHNER, MEHR FLÄCHENBEDARF, WENIGER BAUTÄTIGKEIT:

# Immobilienpreise in und um Regensburg steigen

Die Preise auf dem Regensburger Immobilienmarkt steigen in allen Immobilienklassen. Das durchschnittliche Einfamilienhaus kostete 2011 in der Stadt Regensburg 370.000 Euro, das sind rund fünf Prozent mehr als im Jahr 2010. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Erstbezug lagen im Schnitt bei 2.900 Euro, was ebenfalls ein Plus von fünf Prozent darstellt. Spitzenlagen erreichten mit über 4.000 Euro sogar das Niveau des bundesweit teuersten Immobilienstandorts München. Die Mietpreise im Erstbezug stiegen insgesamt um sechs Prozent auf 8,90 Euro pro Quadratmeter (siehe Grafiken Seite 5).

Die unmittelbaren Stadtrandgemeinden im Landkreis zeigten - trotz naturgemäß geringeren Anstiegs im Vergleich zur Stadt Regensburg an sich - ebenfalls eine dynamische Entwicklung. Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die Landkreisgemeinden in zehn bis zwanzig Kilometern Entfernung zur Stadt: Hier stagnierten die Preise (siehe Seiten 6/7).

Für das Jahr 2012 erwartet RE/MAX für Regensburg, dass sich der Trend der Vorjahre festigt und die Preissteigerungen sogar noch höher ausfallen.

## Nachfrage höher als Angebot

Die Preistendenzen geben klar Zeugnis davon, dass in der Stadt und den Stadtrandgemeinden die Nachfrage nach Immobilien

das Angebot deutlich übersteigt. Vor allem vier Ursachen spielen hierfür eine Rolle.

### 1. Zusätzliches Kapital fließt in den Immobilienmarkt

Seit 2010 führen die Wirtschaftskrise und die Unsicherheit über den Euro dazu, dass Anleger Vermögen in Sachwerte wie Immobilien umschichten. Eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln kommt zu dem Ergebnis, dass die Bundesbürger trotz steigender Immobilienpreise keine höheren Kredite aufnehmen. Mancherorts sinke die Kreditvergabe der Banken sogar. Das heißt, die Menschen ziehen Vermögen aus anderen Anlagen ab und investieren mehr Eigenkapital. RE/MAX in Regensburg kann diese Studie mit Blick auf die Marktentwicklung bestätigen.

### 2. Stadt und Landkreis Regensburg wachsen

Die Bevölkerung in Stadt und Landkreis Regensburg wächst und wird bis 2030 weiter ansteigen (siehe Editorial, Seite 3). Im Verhältnis dazu fiel die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren jedoch erst recht zu schwach aus.

### 3. Wohnfläche pro Person steigt

Darüber hinaus steigt die Wohnfläche pro Person. Laut dem Landesamt für Statistik standen jedem Bayern zum Jahresende

2011 im Durchschnitt 45 Quadratmeter zur Verfügung. Der große Flächenbedarf liegt nicht zuletzt an der steigenden Zahl von Single-Haushalten - gerade in Regensburg. Laut der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) betrug hier die Zahl der Singlehaushalte 2011 55,8 Prozent, so hoch wie nirgends sonst in Deutschland.

### 4. Zu geringe Bautätigkeit

Seit dem Internetboom um das Jahr 2000 lag die Bautätigkeit zu niedrig, um die heutige Nachfrage zu decken. Damals floss viel Kapital aus Immobilien in Aktien und andere Finanzprodukte. Infolgedessen fehlte das Geld für Neubauten. Laut RE/MAX in Regensburg kauften die Menschen in den Jahren bis 2010 Immobilien überwiegend für den Eigenbedarf. Immobilien als Kapitalanlage sind erst seit dem Krisenbeginn 2009/2010 wieder stark gefragt. Die Bautätigkeit kann hiermit nicht Schritt halten.

## Tendenz 2012/2013: Keine Entspannung

Der absehbaren Tendenz von 2012 und den maßgeblichen Faktoren für 2013 nach erwartet RE/MAX in Regensburg keine Entspannung bei den Immobilienpreisen. Die hohe Nachfrage nach Immobilien regte ab 2011 eine stärkere Bautätigkeit an. Seit Mitte 2011 steigen deswegen sowohl die Baupreise als auch die Kosten für Grundstücke und für sanierungsbedürftige Immobilien an. Die



Kauf- und Mietpreise für Wohnungen steigen. (Bild: Altrofoto)

Quadratmeterpreise unsanierter Gebäude in der Regensburger Altstadt wie auch in ihren Randlagen haben in den letzten neun Monaten um rund 50 Prozent zugenommen und erreichen heute zum Teil 2.000 Euro pro Quadratmeter.

### Bezahlbare Mietwohnungen werden knapp

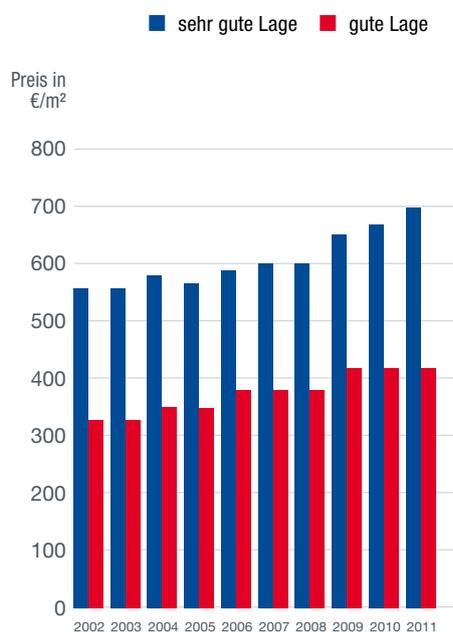
Auch bei den Mietwohnungen übersteigt die Nachfrage weitestgehend das Angebot. Infolgedessen steigen die Mieten, wenn auch nicht in demselben Maß wie die Kaufpreise. Der Wohnungszuwachs in Regensburg folgt der Kaufnachfrage: Es entsteht vornehmlich hochwertig ausgestatteter Wohnraum – in den letzten Jahren vor allem am Galgenberg, künftig im Inneren Osten mit dem Candis-Areal (ehemalige Zuckerfabrik) und dem Marina Quartier (ehemaliger Schlachthof) sowie auf dem Bahngelände im Inneren Westen an der Ladehofstraße. RE/MAX in Regensburg sieht mit einer gewissen Sorge, dass bezahlbare Mietwohnungen für Normalverdiener – in Stadtlagen besonders deutlich – künftig noch knapper werden könnten.

Den Trend verschärfen die steigenden Studentenzahlen. Aktuell studieren laut dem Amt für Stadtentwicklung über 28.000 junge Leute an den drei Hochschulen, ein Plus von 5.000 Personen seit 2007. Wer kann, dem empfiehlt RE/MAX, die Wohnungssuche nicht in den Spätsommer zu legen, wenn die Studierenden vor Semesterbeginn den Mietmarkt beherrschen.

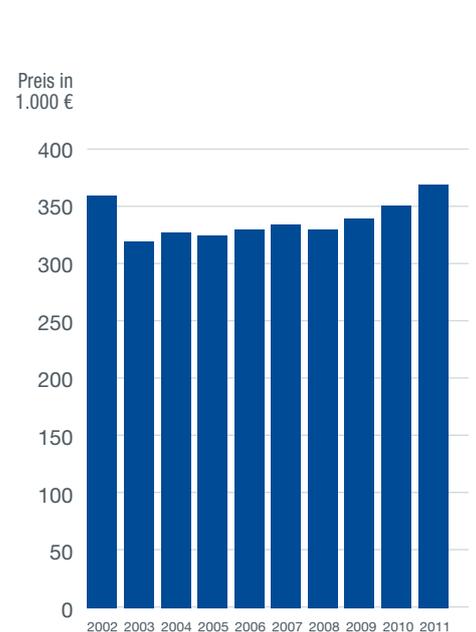
### Trend: Zurück in die Stadt

Die Generation „50 Plus“ gibt zunehmend ihre großen Häuser mit Garten auf dem Land auf und sucht sich altersgerechte Wohnungen in der Stadt. Noch vor dem eigenen Stellplatz, lange Jahre eines der wichtigsten Ausstattungskriterien von Eigentumswohnungen, steht heute oftmals der Komfort im Vordergrund. Zum Beispiel die Frage nach einem Aufzug im Haus, wie RE/MAX in Regensburg beobachtet. Diese Tendenz zeichnet sich sowohl in den steigenden Wohnungspreisen in der Stadt als auch in den sinkenden Hauspreisen in den stadtfürneren Landkreisgemeinden ab (siehe Seiten 6/7). ■

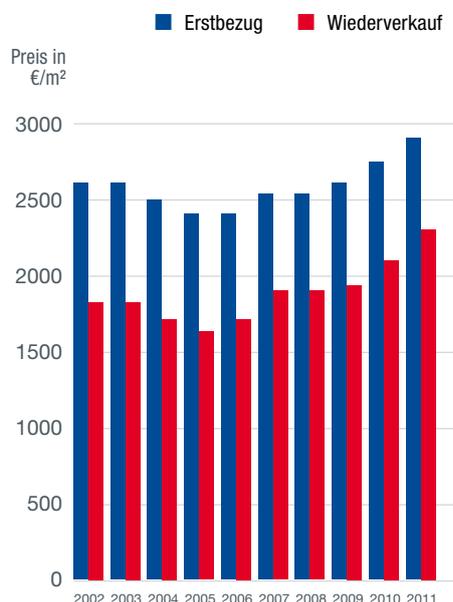
Kaufpreise **Grundstücke**



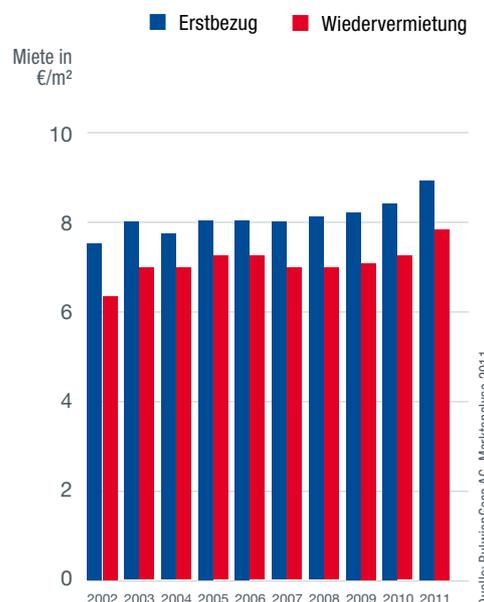
Kaufpreise **Häuser**



Kaufpreise **Wohnungen**



Mietpreise **Wohnungen**



Quelle: BuwienGesa AG, Marktanalyse 2011

CANDIS, MARINA QUARTIER, ALTER RANGIERBAHNHOF

# In Regensburg entstehen attraktive neue Stadtviertel

## Regensburg Nord

Vielfältige Wohnlagen bietet der Regensburger Stadtnorden: Von der fast noch dörflichen Atmosphäre in Schwabelweis, am Brandl- und Keilberg über die relativ altstadtnahen Lagen entlang der Donau in Weichs und Steinweg bis hin zum schon etwas in die Jahre gekommenen Nobelviertel am Sallerner Berg.

Die Preise in diesen Vierteln schwanken je nach Verkehrsbelastung. Steigende Lebensqualität ist in der Konradsiedlung zu erwarten, wenn die neue Osttangente sie ab 2014 vom Durchgangsverkehr entlastet. RE/MAX rechnet damit, dass in den oft schon älteren Siedlungen in den kommenden Jahren vermehrt Häuser aus Erbschaften auf den Markt kommen werden.



Preisspanne im Stadtnorden					
<b>EFH</b> Preis €	Altbau	250.000	bis	1.200.000	+
	Neubau	450.000	bis	1.500.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m²	Altbau	1.600	bis	3.000	+
	Neubau	3.000	bis	3.800	+
<b>Miete</b> €/m²	Altbau	6,00	bis	9,00	○
	Neubau	8,50	bis	11,00	○

triefflächen hochwertige Standorte für das Wohnen und Arbeiten. Die beiden großen Entwicklungsflächen werden aus dem vernachlässigten Osten attraktive Stadtteile machen. Schon jetzt ist zu erkennen, dass der umliegende Bestand aufgewertet wird und erste Eigentümer bereits mit Sanierungsarbeiten beginnen.

auf dem Markt sind hochpreisig. Die teils denkmalgeschützte Ganghofer-Siedlung im Südteil wird derzeit saniert. Ob sich die hohen Kaufpreise der erweiterten Siedlungshäuschen in Zukunft halten lassen werden, bleibt abzuwarten.

Potenzial bieten im Stadtsüden die Stadtteile Graß, Leoprechting und Oberisling, sofern es gelingt, zusätzliche Bauflächen auszuweisen.

## Regensburg Ost

Dem Stadttosten steht der voraussichtlich größte Aufschwung des ganzen Stadtgebiets bevor. Gehören die altstadtnahen Lagen mit ihren Gründerzeithäusern seit geraumer Zeit zu den besten Wohnlagen, eröffnen sich neue Chancen entlang der Straubinger Straße. Mit dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik, Candis-Areal, und dem Bereich des ehemaligen Schlachthofs, Marina Quartier, werden aus aufgelassenen Indus-

## Regensburg Süd

Mit sehr unterschiedlichen Wohnlagen zeigt sich der Stadtsüden. In Burgweinting hat die Stadt Regensburg in der Vergangenheit große Flächen Bauland ausgewiesen, um dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen. Entstanden ist ein neuer Stadtteil mit Preisen, die vergleichsweise etwas niedriger liegen. Entwicklungschancen im Kasernenviertel bietet die Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes. Intensive Bautätigkeit hat den Galgenberg in den letzten Jahren zu einem hochwertigen Viertel mit Eigentums- und Mietwohnungen werden lassen. Altstadtnah und mit eigenem Charakter zeigt sich Kumpfmühl. Die wenigen Immobilien

Preisspanne im Stadtsüden					
<b>EFH</b> Preis €	Altbau	300.000	bis	1.500.000	+
	Neubau	450.000	bis	1.600.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m²	Altbau	1.700	bis	3.500	+
	Neubau	3.000	bis	4.100	+
<b>Miete</b> €/m²	Altbau	7,00	bis	11,00	○
	Neubau	8,00	bis	12,00	○

Preisspanne im Stadttosten					
<b>EFH</b> Preis €	Altbau	250.000	bis	1.300.000	+
	Neubau	450.000	bis	1.300.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m²	Altbau	1.500	bis	3.200	++
	Neubau	3.300	bis	3.900	++
<b>Miete</b> €/m²	Altbau	6,00	bis	10,00	+
	Neubau	9,00	bis	12,00	+

## Regensburg West

Der Westen gehört seit jeher zu den beliebtesten Wohnlagen in Regensburg, was sich auch in den Preisen widerspiegelt. Villen im siebenstelligen Preisbereich



**In den Tabellen**

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

Quelle: RE/MAX real estate Regensburg, Sommer 2012; Systematik analog „Capital Immobilienkompass“

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

**Preisentwicklung**

Preisprognose für 12 Monate:

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

säumen die Parks. Ein neues Quartier mit hochwertigen Eigentumswohnungen entsteht derzeit südlich des Schlosses Thurn und Taxis. Es wird sich in den nächsten Jahren Richtung Westen auf dem ehema-

ligen Gelände des Rangierbahnhofs an der Ladehofstraße verlängern. Auf 25 Hektar wird hier ein attraktives neues Stadtviertel entstehen. Im äußeren Westen schließen Bauräger aktuell letzte Baulücken südlich des Infineon-Werks und am Rennplatz. Die Preise entsprechen der großen Nachfrage nach diesen Lagen. Im Bestand der älteren Häuser im äußeren Westen und in Prüfening zeigt sich eine gewisse Bewegung, auch hier liegen die Preise allerdings hoch.

**Regensburg Altstadt mit Stadthof**

Die Regensburger sehen ihre Altstadt - die seit 2006 zum UNESCO-Welterbe zählt - besonders in den Sommermonaten in gewisser Weise als ihr Wohnzimmer. Seit den 1970er Jahren hat Regensburg diesen Schatz mit seinen über 1.400 Einzeldenkmälern zum Leben und zum Wohnen wiederentdeckt. Viele hochwertig sanierte Wohnungen liegen in denkmalgeschützten Häusern. Als Wohnlage ist die Altstadt dennoch etwas für Liebhaber: Wer schnell mitten im Trubel sein will und die Stellplatzprobleme in Kauf nimmt, fühlt sich hier zuhause. Die Qualitäts- und Preisunterschiede sind auf engem Raum jedoch oft extrem. Kostet die sanierte Wohnung im dunklen Erdgeschoss rund 2.000 Euro pro Quadratmeter, kann sich die Dachterrassen-Wohnung im selben Haus auf 4.000 Euro belaufen.

**Landkreis Regensburg Stadtrandgemeinden**

Die Preisentwicklung in Gemeinden wie Pentling, Lappersdorf, Zeitlarn oder Tegernheim folgt den Trends in der Stadt Re-

Preisspanne Altstadt mit Stadthof				
<b>ETW</b> Preis €/m²	Altbau	2.000	bis 3.900	+
	Neubau	3.500	bis 5.000	++
<b>Miete</b> €/m²	Altbau	7,50	bis 11,50	○
	Neubau	9,00	bis 14,00	○

Preisspanne in den Stadtrandgemeinden				
<b>EFH</b> Preis €	Altbau	250.000	bis 1.000.000	○
	Neubau	350.000	bis 1.200.000	○
<b>ETW</b> Preis €/m²	Altbau	1.200	bis 2.900	○
	Neubau	2.500	bis 3.200	+
<b>Miete</b> €/m²	Altbau	6,00	bis 8,00	○
	Neubau	7,50	bis 9,00	○

gensburg, aber zum Teil mit etwas geringerer Dynamik.

Eine eigene Konjunktur zeigen die Märkte Bad Abbach (Landkreis Kelheim) und Regenstauf sowie die Stadt Neutraubling. Mit ihrer Nähe zur Stadt Regensburg sowie eigenen Schul- und Nahversorgungsangeboten können sie eine günstigere Alternative bieten. In Teilbereichen übersteigt auch hier die Nachfrage bereits das Angebot.

**Landkreis Regensburg 10–20 km Stadtdentfernung**

Je größer die Entfernung zur Stadt Regensburg, desto niedriger die Immobilienpreise und desto geringer die Dynamik des Immobilienmarkts. Die Preise stagnieren. Das klassische Haus im Grünen verliert sogar an Wert. Die Bevölkerung altert. Ältere Menschen suchen seniorengerechten Wohnraum ohne Treppen und Stufen, ohne arbeitsaufwändigen Garten, dafür in der Nähe von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Ärzten. Steigende Benzinkosten relativieren zudem für jüngere Leute und Familien den Vorteil niedrigerer Immobilienpreise auf dem Land.

Preisspanne im Stadtwesten				
<b>EFH</b> Preis €	Altbau	450.000	bis 2.500.000	+
	Neubau	800.000	bis 3.000.000	+
<b>ETW</b> Preis €/m²	Altbau	1.700	bis 3.500	+
	Neubau	3.500	bis 4.500	+
<b>Miete</b> €/m²	Altbau	7,00	bis 11,00	○
	Neubau	9,00	bis 12,00	○

Preisspanne im Landkreis				
<b>EFH</b> Preis €	Altbau	150.000	bis 350.000	-
	Neubau	280.000	bis 600.000	○
<b>ETW</b> Preis €/m²	Altbau	900	bis 1.800	○
	Neubau	2.000	bis 2.800	○
<b>Miete</b> €/m²	Altbau	4,00	bis 7,00	○
	Neubau	6,00	bis 8,00	○

# Am RE/MAX-Marktbericht haben mitgewirkt:



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



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



**Thomas Meinschmidt**  
Dipl.-Ing. (FH) der Architektur  
Tel. 0941-3077011  
thomas.meinschmidt@remax.de



**Birgit A. Eichenseer**  
Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)  
Tel. 0941-30770229  
birgit.eichenseer@remax.de



**Dr. Kai W. Schulz**  
Diplom-Kaufmann  
Tel. 0941-30770200  
kai.schulz@remax.de



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



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



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



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



**Jeanette John**  
Immobilienfachmaklerin (RE/MAX)  
Tel. 0941-30770298  
jeanette.john@remax.de



**Christian Mäutner**  
Immobilienfachmakler (RE/MAX)  
Tel. 0941-30770232  
christian.maeutner@remax.de



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



**Matthias Hoibl**  
Betriebswirt (HWK)  
Tel. 0941-30770234  
matthias.hoibl@remax.de



**Birgitt Winkler**  
Immobilienfachmaklerin (RE/MAX)  
Tel. 0941-30770237  
birgitt.winkler@remax.de



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



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



**Gerhard Wiesner**  
Immobilienfachmakler (RE/MAX)  
Tel. 0941-30770245  
gerhard.wiesner@remax.de



## Impressum

### Herausgeber

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

### Text, Redaktion, Produktion

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



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