



Regensburger Immobilien

Marktbericht

Einfamilienhäuser:

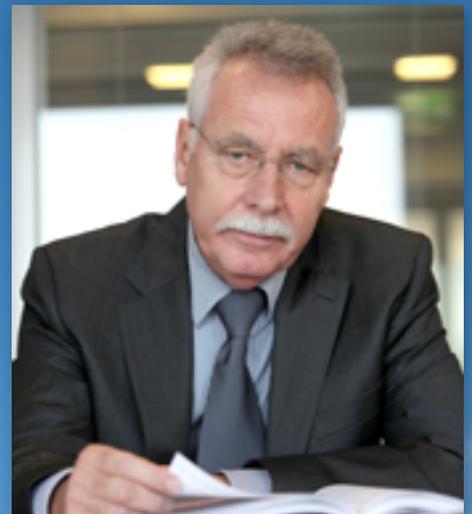
Geringes Angebot führt zu Rekord-Preisen

Wohnungsmarkt:

Preiskurve gebrauchter Eigentumswohnungen flacht ab

Einzelbewertungen:

Altstadt, West, Süd, Ost, Nord, Landkreis



Ex-Wirtschaftswissenschaftler
Prof. Dr. Wolfgang Wiegard:
**„Selbstgenutzter Wohnraum
ist jetzt attraktiv“**

Seite 5

Einfamilienhäuser mit Rekord-Preisen

Deutlich gebremster Preisanstieg bei gebrauchten Eigentumswohnungen / Angebot für Normalverdiener bleibt gering

Der Regensburger Immobilienmarkt hat im letzten Jahr seine Entwicklungen aus dem Vorjahr fortgesetzt. Hochwertige Wohnungen nähern sich bei Kauf und Miete einem Preislimit. Der Markt für Einfamilienhäuser bleibt leergefegt. Für Gering- und Normalverdiener ist die Suche schwierig. Und was ist mit der Angst vor einer Immobilienblase?

„Stadthaus bleibt für viele ein Traum“ titelte im Mai 2016 die lokale Tageszeitung. Die Marktdaten und die Erfahrungen der Makler von RE/MAX in Regensburg belegen die Aussage. Die Preise für Einfamilienhäuser haben 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent zugelegt, nach einem ebenfalls schon stattlichen Plus von 10 Prozent im Vorjahr (Abb. 1). Die Stadtbevölkerung wächst momentan um rund

2.000 Personen pro Jahr. Das gute Angebot an Arbeitsplätzen hält Studienabsolventen in der Stadt. Junge Familien mit Kindern ziehen zu. Die Stadt Regensburg kommt mit der Ausweisung von Bauland für Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser nicht nach. Auch die Stadtrandgemeinden können den Bedarf nicht decken. Die Preise steigen hier ebenfalls erheblich. RE/MAX beobachtet, dass der Markt reagiert. Immobilienentwickler konzipieren ihre Neubauprojekte inzwischen mit mehr Häusern und weniger Wohnungen.

Die Markt-Kennzahlen bei den Eigentumswohnungen geben die Entwicklung auf den ersten Blick nur teilweise wieder. Denn Neubau-Eigentumswohnungen sind nach 2014 auch 2015 um 5 Prozent teurer geworden und kosteten im Durchschnitt 4.000 Euro pro Quadratmeter. Dennoch kommt aus der Sicht von RE/MAX die Obergrenze näher. Die Preiserhöhungen bei den Neubauwohnungen resultieren weniger aus der Nachfrage als vielmehr aus den Baukosten. Die gesetzlich weiter

verschärften Energiestandards verteuern die Herstellung. Die gute Baukonjunktur erlaubte den Bauunternehmen zusätzlich, hohe Preise durchzusetzen.

Die eigentliche Nachfragetendenz wird deswegen bei gebrauchten Wohnungen sichtbar. Sie kosteten 2015 rund 3.200 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 3 Prozent. Die Dynamik der Preisentwicklung wird dabei schwächer: 2014 lag der Anstieg noch bei 7, die Jahre davor bei 12 und bei 13 Prozent (Abb. 2). Wer bei gebrauchten Wohnungen überzogene Preise verlangt, findet inzwischen keine Käufer mehr, so die Beobachter von RE/MAX. Es mehren sich Objekte, die über viele Monate von verschiedenen Maklerunternehmen angeboten werden.

Marktnormalisierung setzt sich fort

Ein weiteres Indiz für eine Marktnormalisierung hat sich seit dem letzten Immobilien Marktbericht bestätigt: Vermietete und unvermietete Wohnungen gleicher Qualität erzielen unterschiedliche Preise. Die langjährige Erfahrung zeigt, dass vermietete Wohnungen günstiger verkauft werden als leer stehende. Die Hochphase des Immobilienbooms in Regensburg hatte diese Regel außer Kraft gesetzt.

Dass die Obergrenze der Wohnungspreise in Sicht kommt, zeigt auch die Entwicklung der Mieten. Seit Jahren erreichen sie nicht die Steigerungen der Kaufpreise. Im Erstbezug kostete der Quadratmeter in Mietwohnungen 2015 monatlich 10,70 Euro kalt, ein Plus von 4 Prozent. In der Wiedervermietung 9,20 Euro, plus 2 Prozent (Abb. 3). Seit 2007 stiegen die Kaufpreise um rund zwei Drittel, die Mieten nur um rund ein Drittel. Entsprechend sind die Renditen für Kapitalanleger in diesem Zeit-



Die Continental-Arena setzt einen deutlichen Akzent im Süden der Stadt.

Abb. 1
Kaufpreis
Einfamilienhaus

■ Kaufpreis Einfamilienhaus Durchschnitt (€)

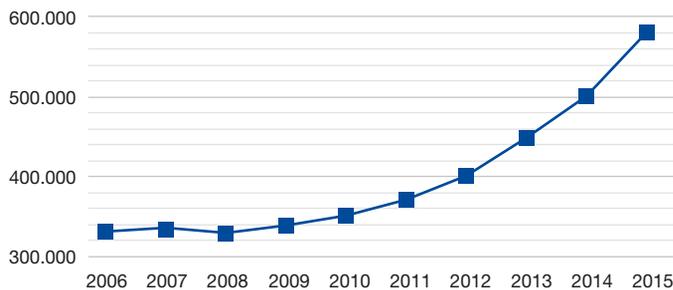


Abb. 2
Kaufpreis Eigentumswohnung

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

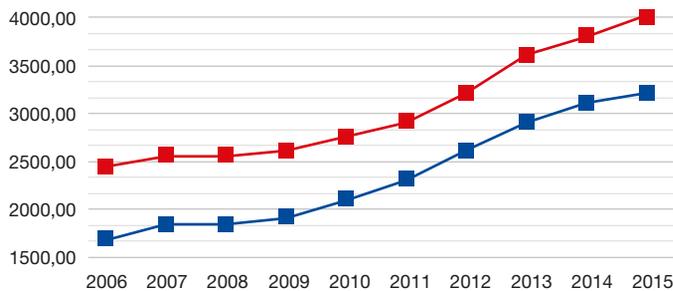


Abb. 3
Miete Wohnung

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

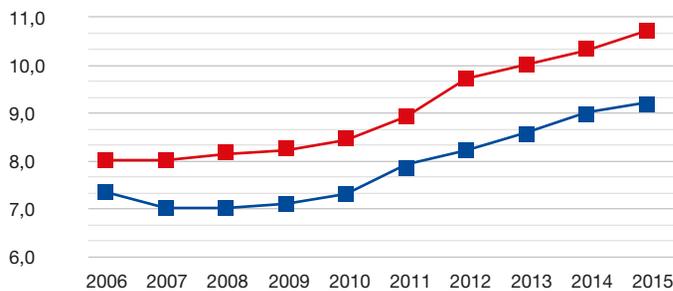
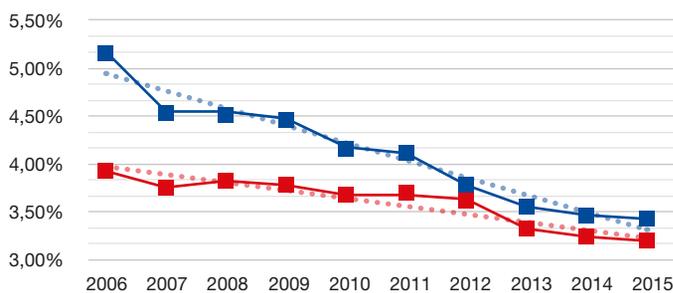


Abb. 4
Rendite

■ Wiedervermietung
■ Erstbezug



raum gesunken. Bei Neubauwohnungen von rund 4 auf knapp über 3 Prozent, bei gebrauchten Objekten von über 5 auf rund 3,5 Prozent (Abb. 4). Eine abschließende Beurteilung der Mietpreislösung – seit 2015 in Regensburg verbindlich – ist derzeit noch nicht möglich. Nach Erfahrungen von RE/MAX verfehlt sie ihre Wirkung bei der eigentlichen Zielgruppe. Wegen des geringen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage sind Mieter, die gut verdienen und deshalb unter Umständen besser beleumundet sind, gegenüber denen, für die die Mietpreislösung gedacht ist, klar im Vorteil.

Generell ist die Chance, Wohnraum zu moderaten Konditionen zu erwerben, in

den letzten zehn Jahren deutlich gesunken (Abb. 6/S. 4).

2006 lag das jährliche Einkommen der Bürger in Regensburg so hoch, dass sie sich noch 15 Prozent des durchschnittlichen Immobilienkaufpreises leisten konnten. Bis 2015 sank dieser Wert auf rund 10 Prozent.

Die Erfahrung von RE/MAX zeigt, dass die wenigen Immobilien, die aufgrund ihrer Lage oder ihres Sanierungszustands vermeintlich günstiger angeboten werden als der Durchschnitt, einen regelrechten Run auslösen. Solche Objekte müssen nach kurzer Zeit wieder aus dem Angebot genommen werden, weil sich die Zahl der Anfragen kaum noch beantworten lässt. →



Dr. Werner Gross

Michael Müller

Liebe Leserin, lieber Leser!

Erst im Mai hat eine Studie Regensburgs Top-Stellung unter den deutschen Standorten bestätigt. Im „Prognos Zukunftsatlas 2016“ belegt Regensburg unter allen 402 kreisfreien Städten und Landkreisen Platz 11 und gehört für Prognos zu den Städten mit den besten Zukunftschancen. Diese werden auch dem Landkreis Regensburg attestiert, der in der Gruppe der Regionen auf Platz 39 steht.

Die Welterbestadt gehört auch mit Platz 5 deutschlandweit zu den Top-Ten-Regionen mit den besten Chancen im Bereich Demografie. Die Bevölkerungszahl in Regensburg steigt aktuell jährlich um rund 2.000 Personen. Die Gründe dafür sind vielfältig: In Regensburg kommen derzeit mehr Kinder auf die Welt als Menschen sterben. Die Stadt ist für junge Erwachsene so attraktiv, dass sie erst gar nicht wegziehen. Im Gegenteil, sie siedeln in großer Zahl an, da neben der attraktiven Landschaft auch die Komponenten Wirtschaft, Soziales und Kultur stimmen.

Wo eine rege Nachfrage nach Immobilien herrscht und das Angebot klein ist, steigen die Preise. Reicht diese eher profane Erkenntnis, um das Geschehen in und um Regensburg zu erklären? Oder ist sie gar Indiz für Überhitzung und eine Preisblase auf dem regionalen Wohnungsmarkt?

Unser 5. Regensburger Immobilien-Marktbericht hilft Ihnen, die Lage auf dem Immobilienmarkt besser einzuschätzen. Zusätzlich stehen wir Ihnen als kompetente Partner zur Verfügung.

Dr. Werner Gross
Geschäftsführer

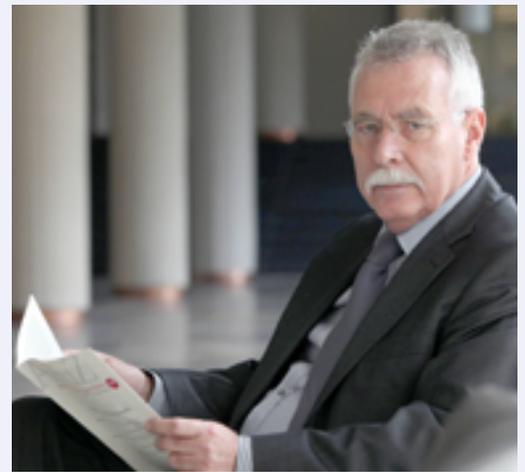
Michael Müller
Geschäftsführer

RE/MAX in Regensburg

Preiskorrekturen statt platzender Blase

Für Aufsehen gesorgt hat dieses Frühjahr das Berliner Immobilieninstitut Empirica. Sein regelmäßig veröffentlichter Blasenindex sieht steigende Gefahren für einige westdeutsche Ballungszentren, außerdem für boomende Industrie- und Universitätsstädte. Die Berliner schlagen unter anderem für Regensburg Alarm. Auf ihrer Skala von -3 für keine Blasengefahr bis +3 für hohe Blasengefahr liegt Regensburg seit dem 3. Quartal 2015 mit +3 in der höchsten Gefahrenzone. Drei Werte zieht Empirica heran: Erstens: Die Renditen vermieteter Wohnungen sind deutlich geringer als im Vergleichsjahr 2004. Zweitens: Die Erschwinglichkeit ist schlechter. Und drittens: Es werden weniger Wohnungen neu gebaut als im Vergleichsjahr 2003 und sogar weniger als der prognostizierte Bedarf. Dies alles deutet für die Berliner Experten auf einen überhitzten Markt hin, der sich vom normalen Spiel aus Angebot und Nachfrage gelöst hat, sodass eine hohe Gefahr plötzlich abstürzender Preise besteht: Die Blase platzt.

Weniger dramatisch sieht das Prof. Dr. Wolfgang Wiegard. Der emeritierte Volkswirtschaftler der Uni Regensburg rät, die Entwicklung auf den Immobilienmärkten im Auge zu behalten. Er befürchtet für Deutschland aber keine gefährliche Immobilienblase (siehe Interview rechts). Allerdings zitiert er die Ansicht der Deutschen Bundesbank, der zufolge in Städten wie Regensburg Immobilien um 10 bis 20 Prozent überbewertet sind. RE/MAX sieht mit dieser Einschätzung das reale Marktgeschehen in Regensburg gut abgebildet. Die geringere Nachfrage bei großen hochpreisigen Eigentumswohnungen und die längeren Vermarktungszeiten in diesem Segment sind erste Indikatoren. Je weiter sich der Markt in den kommenden Jahren weg von der extrem hohen Nachfrage hin zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage entwickelt, desto eher erwartet das Unternehmen Preiskorrekturen nach unten. Diese allerdings organisch, ohne plötzlichen Absturz.



Zehn Jahre lang hat Prof. Dr. Wolfgang Wiegard als Mitglied des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung („Die Wirtschaftsweisen“) die Bundesregierung beraten. Von 1985 bis 1994 lehrte er Finanzwissenschaften an der Uni Regensburg, von 1999 bis 2011 Volkswirtschaft. Für Immobilienmärkte wie Regensburg rät der Professor im Ruhestand zu einer aktiveren Flächenpolitik, also zu mehr Baugeländen.

RE/MAX: Stimmen mehrer sich, die vor einer Immobilienblase warnen. Teilen Sie die Befürchtungen?

Prof. Dr. Wolfgang Wiegard: Deutschlandweit kann nach allen gängigen Kriterien nicht von einer Blasengefahr gesprochen werden. Das legen auch Vergleiche mit der Situation in Irland und Spanien vor dem Platzen der dortigen Immobilienblase nahe. Während zum Beispiel die Relation von ausstehenden Wohnungsbaukrediten zum Bruttoinlandsprodukt in diesen Ländern in der Spitze bei rund 70 Prozent lag, beträgt sie in Deutschland ziemlich unverdächtige 40 Prozent. Auf der anderen Seite kommt es vor allem in größeren und mittleren Städten – so auch in Regensburg – durchaus zu Überhitzungserscheinungen. Die Deutsche Bundesbank geht davon aus, dass es auf den Märkten für Wohnimmobilien in den größeren Städten im Vergleich zu den wirtschaftlichen und demografischen Fundamentalfaktoren zu Preisabweichungen nach oben von zwischen 10 und 20 Prozent kommt. Man muss die Entwicklung auf den Immobilienmärkten sicherlich im Auge behalten – sowohl als Investor als auch unter dem Aspekt der Systemstabilität –, aber auf absehbare Zeit halte ich Befürchtungen vor einer gefährlichen, und das heißt gesamtwirtschaftlich relevanten Immobilienblase für überzogen.

Abb. 5 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

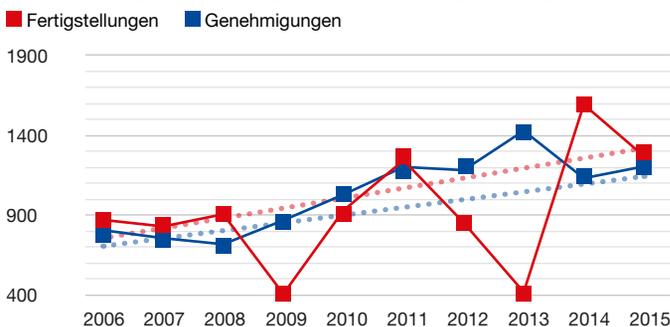
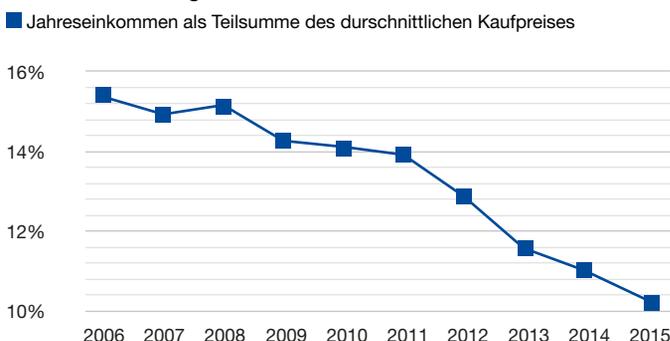


Abb. 6 Erschwinglichkeit



„Selbstgenutzter Wohnraum ist jetzt attraktiv“

Ehemaliger Wirtschaftsweiser Prof. Dr. Wolfgang Wiegard befürchtet keine Immobilienblase

RE/MAX: Kann und sollte die Politik eingreifen, um kurzfristig eine Überhitzung der Märkte zu verhindern?

Wiegard: Grundsätzlich kann auf der Nachfrage- und der Angebotsseite angesetzt werden. Auf der Nachfrageseite dürfte die im März dieses Jahres in nationales Recht umgesetzte EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie eine leichte Dämpfung der Kreditnachfrage unter anderem in den Fällen bewirken, in denen ein Immobilienerwerb ohne ausreichendes Eigenkapital geplant ist. Im Interesse der Systemstabilität ist das ganz vernünftig. Allerdings dürften angebotsseitige Effekte wichtiger sein. Hier bietet sich eine ganze Reihe von Maßnahmen an, um die Bautätigkeit anzuregen. Hebel sind vorrangig die Baukosten. Ansatzpunkte könnten eine aktivere Flächenpolitik sein, auch wenn das in Städten nur begrenzt möglich ist, weniger strenge Bauauflagen, etwa bei der Energieeinsparverordnung, oder verminderte steuerliche Belastungen durch geringere Grunderwerbsteuern oder verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten. Auch ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit dem Ziel einer besseren Anbindung ländlicher Gebiete an die Ballungszentren würde längerfristig zu einem Preisdämpfungseffekt in den Städten beitragen.

RE/MAX: Wie viel Einfluss hat die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank auf den Immobilienboom? Oder ist der eher getragen von der hohen Attraktivität der Boomregionen?

Wiegard: Es gibt keine monokausale Erklärung für die Entwicklung auf den Immobilienmärkten. Nach der Finanzkrise und dem Platzen der Immobilienblasen in den USA, Irland und Spanien ist der deutsche Immobilienmarkt als sicherer Hafen attraktiv geworden, gerade auch für ausländische Anleger. Das treibt natürlich die Preise. Auch die Niedrigzinspolitik hat einen Anteil an der Preisentwicklung. Die Renditen von deutschen Staatsanleihen

sind bis in den achtjährigen Bereich negativ und im längerfristigen Bereich auf historisch niedrigem Niveau. Festgelder und Unternehmensanleihen mit hoher Bonität werfen nur mickrige Renditen ab. Da ist es naheliegend, dass ein erheblicher Teil des vorhandenen Sparkapitals in Immobilien angelegt wird. Aber die Niedrigzinspolitik erklärt natürlich nicht den gespaltenen Markt für Wohnimmobilien in boomende städtische Regionen einerseits und viele ländliche Gebiete mit beträchtlichen Leerständen andererseits. Diese Entwicklung wird in der Tat durch die höhere Attraktivität von städtischen Wohngebieten getrieben.

RE/MAX: Anlegern wurde in den letzten Jahren oft der Rat gegeben, in Sachwerte wie Aktien und Immobilien umzuschichten. Jetzt sinkt der DAX seit einem Jahr, bei Immobilien wird vor einer Blase gewarnt. Welche Strategie empfiehlt sich?

Wiegard: Eine allgemeingültige Strategie gibt es nicht. Die Anlagestrategie hängt von vielen Determinanten ab; die Risikoneigung spielt dabei eine große Rolle. Fakt ist, dass sichere Anlagen im aktuellen Niedrigzinsumfeld nur geringe oder sogar negative reale Renditen, also nominale Renditen nach Abzug der Inflationsrate, abwerfen. Wer nennenswerte positive nominale und reale Renditen erzielen will, muss bereit sein, ein höheres Risiko einzugehen. Und da bieten sich nun einmal Sachwerte an, also in erster Linie Immobilien und Unternehmensbeteiligungen. Die Renditen von Aktien sind im historischen Vergleich höher als die von Immobilienanlagen, aber auch wesentlich schwankungsanfälliger. Immobilien kommen also für solche Anleger infrage, die eine angemessene Rendite erzielen wollen, aber die starken Schwankungen an den Aktienmärkten scheuen. Tatsächlich sollten sowohl Immobilien als auch diversifizierte Aktienfonds Teil eines gut aufgestellten Portfolios sein – vorausgesetzt man verfügt über ausreichend freie Mittel und hat einen langen Anlagezeitraum.

RE/MAX: Angenommen, Sie selbst hätten aktuell eine größere Summe anzulegen. Welche Kriterien müsste eine Immobilie erfüllen, damit sie für Sie infrage käme?

Wiegard: Aus meiner Sicht ist im Moment vor allem der Erwerb einer selbst genutzten Eigentumswohnung oder Wohnimmobilie attraktiv. Bedingt vor allem durch die niedrigen Zinsen für Hypothekenkredite liegen die sogenannten Kapitalkosten von selbst genutztem Wohneigentum unter denen von vermieteten Objekten. Wer schon über eine selbst genutzte Immobilie verfügt, kann sich zum Beispiel an der Finanzierung einer Immobilie bei den Kindern beteiligen.

RE/MAX: Besonders treffen die hohen Immobilienpreise Gering- und Normalverdiener. Der aktuelle Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern lässt die Nachfrage weiter steigen. Wird der Markt, angekurbelt durch die steigende Nachfrage, ausreichend schnell Wohnraum liefern?

Wiegard: Immobilienmärkte reagieren grundsätzlich langsam auf veränderte Preissignale. Insofern sind die Möglichkeiten einer schnellen Ausweitung des Angebots sehr begrenzt. Der Neubau von Wohnungen oder Erweiterungsbauten benötigt nun einmal Zeit. Es ist natürlich richtig, dass es für Gering- oder Normalverdiener schwierig ist, preiswerten Wohnraum in innerstädtischen Gebieten zu finden. Diskutiert wird deshalb eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus. Aufgrund der Erfahrungen in den achtziger Jahren mit hohen Fehlbelegungsquoten und anderen Problemen bin ich da allerdings skeptisch. Wohngeld oder eine gezielte Förderung der Wohneigentumsbildung wären adäquatere Instrumente. Eine Dämpfung der Preisentwicklung erfordert eine merkliche Ausweitung des Wohnungsangebots. Aber selbst unter günstigen Voraussetzungen erfordert das Zeit und Geduld. Von kurzfristigen und hektischen wirtschaftspolitischen Eingriffen in den Wohnungsmarkt halte ich nicht viel.

Einfamilienhäuser in Stadt und Umland zu Höchstpreisen gehandelt

Regensburg Altstadt mit Stadtamhof

10 Jahre UNESCO-Welterbe haben Regensburg weltweit Anerkennung und Sympathie gebracht. Tourismus als Wirtschaftsfaktor ist im Aufwärtstrend, Hoteliers und Gastronomen freut es. Die Immobilienfachleute von RE/MAX sehen diese Entwicklung aus ihrem Blickwinkel mit einer gewissen Skepsis. Die Wohnqualität leidet unter zunehmendem Lärm und Verkehr, viele Läden und Lokale in der Altstadt stehen leer oder unterliegen einer regen Fluktuation. Diese Tendenz ist bei Wohnraum in den Altstadtgassen oder in Stadtamhof nicht feststellbar. Die zum Großteil mittelalterliche Bausubstanz lässt wenig Freiraum, zudem ist die Sanierung im Stadtkern dies- und jenseits der Donau weitgehend abgeschlossen. Die Attraktivität, sich mitten in der Stadt eine Wohnung zu suchen, ist trotzdem ungebrochen. Vor allem junge Menschen lieben die rege Kultur- und Kneipenszene und die kurzen Weg dorthin. Der Run auf Wohnraum mitten im Welterbe ist ungebrochen, selbst wenn es etwas teurer ist und der Komfort durch die mittelalterliche Bausubstanz nicht allen Ansprüchen gerecht werden kann.

Regensburg West

Exklusiv, gediegen, komfortabel – der Regensburger Westen hat für jeden die passende Immobilie, sofern das nötig Kleingeld vorhanden ist. Sanierete Altbestände wie sie sind bei Alt und Jung heiß begehrt, aber rar, Häuser in den Toplagen Innerer und Äußerer Westen wechseln auch bei Höchstpreisen schnell den Eigentümer. Kein Wunder, es gibt derzeit kaum ein Angebot, auch was bebaubare Grundstücke betrifft. Wenn nach dem Abriss der Gebäude im sogenannten Dörnberg-Areal entlang der Bahnlinie in Kürze die Baggerrollen und sich dort in den nächsten Jahren 2.700 Menschen neu ansiedeln, müssen sie mit 4.000 bis 5.000 Euro pro Quadratmeter tief in die Tasche greifen. Bei „Townhäusern“ in dieser Gegend sind rund 850.000 Euro fällig, mit nach oben offener Preisskala (MZ vom 7.1.2016). Damit ist die Käuferklientel limitiert. Inwieweit sich die Dörnberg-Bebauung auf die Immobilienpreise in der gesamten Stadt auswirkt, ist schwer zu beurteilen. Sicher ist, dass der Markt für hochpreisige Eigentumswohnungen langsam den Zenit erreicht und in nächster Zeit eine Art Normalisierung zu erwarten ist.

Regensburg Süd

Der Stadtsüden bietet eine große Bandbreite sehr verschiedener Wohnlagen. Gewachsene Stadtteile wie Kumpfmühl gehören weiterhin zu den gefragtesten Regensburger Lagen mit hohem Preisniveau. Am südlichen Rand des Stadtteils Burgweinting zum Beispiel wurde und wird in mehreren Abschnitten verdichtet und mit einseitiger Orientierung auf funktionale Aspekte bebaut. Potenzial bieten auch die Stadtteile Graß, Leoprechting und Oberisling, sofern es gelingt, neue Baugebiete auszuweisen.

Reges Treiben herrscht auch auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne. Das Planungsziel der Stadt ist eine urbane Nutzungsmischung aus gewerblichen und universitätsaffinen Komponenten sowie Wohnungen. Rund 800 Wohneinheiten sollen dort entstehen, wovon rund 20 Prozent sozialverträglich angeboten werden.

Preisspanne Altstadt mit Stadtamhof					
ETW Preis €/m ²	Bestand	2.800	bis	4.100	+
	Neubau	4.700	bis	5.700	o
Miete Preis €/m ²	Bestand	8,00	bis	12,00	o
	Neubau	9,00	bis	14,00	o

Preisspanne im Stadtwesten					
EFH Preis €	Bestand	700.000	bis	2.500.000	++
	Neubau	850.000	bis	3.000.000	++
ETW Preis €/m ²	Bestand	2.700	bis	4.000	o
	Neubau	4.200	bis	5.500	+
Miete Preis €/m ²	Bestand	7,50	bis	10,50	o
	Neubau	10,00	bis	13,00	o

Preisspanne im Stadtsüden					
EFH Preis €	Bestand	440.000	bis	1.500.000	++
	Neubau	600.000	bis	1.600.000	++
ETW Preis €/m ²	Bestand	2.500	bis	3.700	o
	Neubau	3.800	bis	4.700	+
Miete Preis €/m ²	Bestand	7,00	bis	10,00	o
	Neubau	8,00	bis	12,00	o

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



Preisspanne im Stadtosten					
EFH	Bestand	350.000	bis	1.300.000	+
	Preis €	Neubau	500.000	bis	1.300.000
ETW	Bestand	2.200	bis	3.600	○
	Preis €/m²	Neubau	3.600	bis	4.500
Miete	Bestand	7,00	bis	10,00	○
	Preis €/m²	Neubau	9,00	bis	12,00

Preisspanne in den Stadtrandgemeinden					
EFH	Bestand	370.000	bis	1.000.000	++
	Preis €	Neubau	450.000	bis	1.200.000
ETW	Bestand	2.100	bis	2.800	○
	Preis €/m²	Neubau	2.800	bis	3.500
Miete	Bestand	6,50	bis	8,00	○
	Preis €/m²	Neubau	7,50	bis	9,50

Preisspanne im Stadtnorden					
EFH	Bestand	350.000	bis	1.200.000	++
	Preis €	Neubau	500.000	bis	1.500.000
ETW	Bestand	2.200	bis	3.500	○
	Preis €/m²	Neubau	3.700	bis	4.400
Miete	Bestand	7,00	bis	10,00	○
	Preis €/m²	Neubau	9,00	bis	12,00

Preisspanne im Landkreis					
EFH	Bestand	200.000	bis	400.000	+
	Preis €	Neubau	300.000	bis	600.000
ETW	Bestand	1.400	bis	2.000	+
	Preis €/m²	Neubau	2.500	bis	3.200
Miete	Bestand	5,00	bis	7,50	○
	Preis €/m²	Neubau	6,50	bis	8,50

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 real estate Regensburg, Sommer 2016

EFH = Einfamilienhäuser
ETW = Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

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

Regensburg Ost

Wohnen im Stadtosten stand bisher nur in Ausnahmefällen ganz oben auf der Wunschliste. Zwischen der Weißenburgstraße über die einstige Zuckerfabrik, das Hohe Kreuz mit überwiegend gewerblicher Nutzung bis nach Irl gab es bezahlbaren Wohnraum, der aber besser Verdienende nicht unbedingt angezogen hat. Diese Situation ist dabei, sich gründlich zu ändern, seit die Stadt sich vorgenommen hat, ein attraktives altstadtnahes Stadtviertel mit multifunktionalem Dienstleistungspark am Wasser zu entwickeln. Dort sollen sich Arbeit, Wohnen, Freizeit und Kultur, zusammen mit der Errichtung eines Veranstaltungs- und Tagungszentrums im ehemaligen Schlachthof, ergänzen, steht in einer Präsentation des Planungs- und Baureferats. Ein Großteil der über 500 neuen Wohnungen ist unter dem Namen Candis I auf dem Kerngelände der ehemaligen Zuckerfabrik bereits bezogen, Candis II und Drei Brücken, die Entwicklung des sogenannten Gleisdreiecks, folgen in Kürze.

Regensburg Nord

Der Regensburger Norden genießt oftmals nicht den Ruf als Wohngegend, den er eigentlich verdient. Durch die Generationswechsel werden in Steinweg und Reinhausen immer noch Bestandsobjekte angeboten. Gleichzeitig entstehen stadtnahe Wohnanlagen wie die jetzt fertiggestellten attraktiven Mehrfamilienhäuser „An den Holzgärten“ am Zusammenfluss von Regen und Donau. Angenehm wohnen lässt es sich auch in der Konradsiedlung. Die einstigen Siedlungshäuser sind in der Regel renoviert und teilweise erweitert worden. Sie liegen relativ stadtnah und sind verkehrsmäßig gut auch an den Osten mit den großen Industriestandorten angebunden. Das gilt auch für das Neubaugebiet am Brandlberg, wo jetzt die Bagger aufgefahen sind und hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen.

Landkreis Regensburg Stadtrandgemeinden

Wer der Meinung ist, auf dem Land sei Platz genug, um sich seinen Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, wird in den angrenzenden Gemeinden um Regensburg schnell mit der Realität konfrontiert: Es gibt fast keine Grundstücke. Und wenn die Kommunen Baugebiete ausweisen, stehen die Bewerber Schlange. Gleiches gilt für Altbauten. Wenn überhaupt einmal ein Objekt angeboten wird, ist der Preis nicht weit von dem eines Stadthauses entfernt.

Landkreis Regensburg 15 – 30 km Stadtdfernung

Die Möglichkeit, weitere Anfahrtswege nach Regensburg in Kauf zu nehmen, ist eine Option. Im Regensburger Land und den benachbarten Landkreisen werden immer wieder Baugebiete vornehmlich für Einfamilienhäuser angeboten. Die Grundstückspreise sind dabei für eine Vielzahl von Familien erschwinglich. Auch Bestandsobjekte sind noch relativ gut zu finden. Wer sich ein wenig zu helfen weiß, kann sich ein neues Zuhause schaffen, das zwar etwas in die Jahre gekommen ist, aber nach einer Verjüngungskur der ganzen Familie Freude bereitet.



Am RE/MAX Immobilien Marktbericht 2016/2017 haben mitgewirkt:



Dr. Werner Gross

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



Michael Müllner

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



Thomas 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



Hayrettin Yalcin

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



Wolfgang Marzinke

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



Rudolf Arnold

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



Tobias Vilsmeier

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



Beate Warnecke

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



Mario Jehl

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



Corinna Storbeck

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



Manuela Ehrlinger

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



Maximilian Jaquet

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

Profitieren Sie von der Nummer 1.

Niemand vermittelt weltweit mehr Immobilien als RE/MAX.



www.remax-regensburg.de

Impressum

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

Text, Redaktion, Produktion

faust | omonsky KG kommunikation
Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg
Tel. 0941 92008-0, Fax 0941 92008-10
info@faust-omonsky.de | www.faust-omonsky.de

Bilder

altfoto.de (Titel), Herbert Stolz, RE/MAX

Immobilienmarktdaten

Bulwiengesa AG (München), Bayerisches Landesamt für Statistik, Empirica AG (Berlin)