

# Immobilien MARKTBERICHT

Region Regensburg & Schwandorf



## Entwicklung

Einfamilienhäuser mit geringem Sanierungsbedarf sehr gefragt

## Einzelbewertungen

Regensburg  
Stadtteile & Umland,  
Landkreis Schwandorf

## Interview Dr. Reiner Braun

Geschäftsführer empirica AG  
„Die Zinsrückgänge haben die Kaufpreise getrieben.“

**RE/MAX**  
in Regensburg  
& Schwandorf



**Das knappe Angebot hat die Preise für Einfamilienhäuser weiter in die Höhe getrieben.**

# Einfamilienhäuser mit geringem Sanierungsbedarf sehr gefragt

**Bei Wohnungen hat die hohe Neubauquote den Preisanstieg etwas gedämpft**

Die Corona-Pandemie hat sich auf den Wohnimmobilienmarkt der Region Regensburg und Schwandorf nur sehr begrenzt ausgewirkt. Zwar sorgt sie immer noch für wirtschaftliche Unsicherheit, aber dennoch sind die Kaufpreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Grundstücke weiter gestiegen. Stark gesucht und deswegen noch einmal deutlich teurer sind gebrauchte Einfamilienhäuser, die sich mit geringem Sanierungsaufwand beziehen lassen.

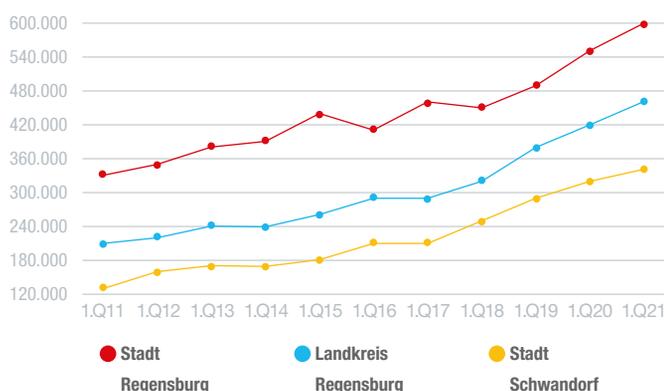
Der Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich 2020 in Stadt und Landkreis Regensburg sowie dem Landkreis Schwandorf ungebremst fortgesetzt. Die Immobilienforscher der empirica AG berichten, dass ein durchschnittliches Haus mit 125 Quadratmetern Wohnfläche unabhängig vom Baujahr in der Stadt Regensburg 2020 statistisch im Schnitt 600.000 Euro kostete, ein Plus von 9,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Landkreis Regensburg lag der Preis bei rund 460.000 Euro, plus 9,5 Prozent, in Stadt und Landkreis Schwandorf bei 340.000 Euro, plus 6,3 Prozent (siehe Abb. 1).

Allerdings kamen 2020 in der Stadt Regensburg nach den Beobachtungen von RE/MAX erneut nur sehr wenige Häuser auf den Markt. Auch im Landkreis Regensburg blieb das Angebot weit hinter der Nachfrage zurück. Kommen in den Landkreisgemeinden Baugrundstücke für Einfamilienhäuser auf den Markt, sind sie schnell verkauft. Die Kommunen berichten von langen Wartelisten von Interessenten für Baugrundstücke. In einem Ausblick auf die ab Mitte 2021 geltenden Bodenrichtwerte meldete das Landratsamt eine Steigerung der Grundstückspreise um rund ein Drittel binnen zwei Jahren. Dabei stiegen die Preise in den stadtfireren Gemeinden stärker als in den Stadtrandgemeinden.\*

## Die Infrastruktur zählt

In den Regionen des Landkreises Schwandorf mit guter Anbindung an Regensburg stiegen die Preise ebenfalls kräftig. Für die geringeren Steigerungsraten im Durchschnitt des Landkreises sorgten schlechter angebundene Gemeinden nahe der tschechischen

Abb. 1 Kaufpreis Einfamilienhaus



Daten: empirica AG

\* Die aktuellen Bodenrichtwerte für die Stadt Regensburg und den Landkreis Schwandorf lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor.

Grenze. Die Experten von RE/MAX sehen, dass junge Familien für ihr Traumhaus immer weiter ins Umland ausweichen – sofern die Verkehrsanbindung stimmt und vor Ort Einkaufs- sowie Kinderbetreuungsmöglichkeiten bestehen. Die hohen Preise und das knappe Angebot im Einzugsgebiet von Regensburg lassen Familien weitere Wege akzeptieren. Der neue Trend zum Homeoffice erweitert den Suchradius zusätzlich.

### Objekte ab 1990 besonders gefragt

Unter den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern waren in allen Regionen gebrauchte Objekte ab Baujahr 1990 besonders gefragt. Deren Preise sind 2020 weit über dem Durchschnitt aller gehandelten Häuser gestiegen, weil Käufer in der Regel ohne größere Sanierungen und damit ohne hohe Zusatzkosten einziehen können.

Bei der Vermarktung attraktiver Häuser aus diesem Segment verzeichnet RE/MAX regelmäßig sehr viele Anfragen. In einigen Fällen stieg der Preis im Vermarktungsprozess deutlich gegenüber dem ursprünglichen Angebot, weil Interessenten sich gegenseitig überboten.

### Baukosten steigen weiter

Häuser mit geringem Sanierungsaufwand sind so gefragt, weil sich sowohl für Neubau als auch für Umbau und Sanierungen der Druck, den die Baukosten ausüben, weiter verschärft hat. Nach wie vor sind Bauunternehmen und Bauhandwerker mehr als gut ausgelastet. Bayernweit sind die Baufertigstellungen 2020 deutlich gestiegen. Das Statistische Landesamt weist für den Freistaat ein Plus von 4,8 Prozent aus. Um der Nachfrage nachzukommen, fehlen den Betrieben die Fachkräfte. Das Institut der deutschen Wirtschaft beziffert den Mangel an Arbeitskräften im deutschen Handwerk aktuell auf rund 65.000 – ein großer Teil davon Bauhandwerker. Zuletzt sind zusätzlich die Baustoffpreise explodiert. Laut Bayerischem Baugewerbe sind davon im Frühjahr 2021 Baumaterialien aller Art von Holz bis zu Kunststoffen betroffen. Die gute Konjunktur, auch in China und den USA, trifft auf Lieferanten, die während der Corona-Krise ihre Kapazitäten vorsorglich heruntergefahren hatten.



**Michael Müllner, Dr. Werner Gross**

## Liebe Leserin, lieber Leser!

Corona hat sich in vielen Bereichen als große Belastung für uns alle erwiesen. Der Immobilienmarkt hat sich, wie erwartet, robust gezeigt. Viele Indikatoren sprechen dafür, dass Immobilien auch künftig ein werthaltiges Investment bleiben – gerade in wirtschaftlich stabilen Regionen wie unserer.

So geht die Deutsche Bundesbank zwar davon aus, dass die Inflation bis Ende 2021 auf vier Prozent steigen könnte. Sie begründet dies aber vor allem mit temporären Sondereffekten, wie der Rückkehr zum normalen Mehrwertsteuersatz. Die Zinsentwicklung sehen die Bundesbanker davon weiter unberührt. Sie wollen, jedenfalls kurzfristig, nicht von negativen Einlagezinsen absehen. Diese wirken sich vermehrt aus, wenn regionale Banken teils schon ab 50.000 Euro Verwahrgebühren verlangen. Wohin also mit dem Kapital, wenn

Wertpapiere und Aktien vielen als zu riskant erscheinen? Immobilien bieten eine Chance.

Doch welche Lage verspricht langfristige Wertsteigerung? Bei welcher Immobilie kann sich eine Gewinnmitnahme zum jetzigen Zeitpunkt durchaus lohnen?

Marktberichte wie dieser und unsere professionelle Objekt-Bewertung bieten hierbei eine wertvolle Orientierungshilfe. Wir von RE/MAX in Regensburg und Schwandorf kennen den Markt genau.

Zum zehnten Mal haben wir für Sie alle verfügbaren Quellen analysiert und mit unseren Erfahrungen aus über 300 Immobilientransaktionen pro Jahr ergänzt. Wir freuen uns, Ihnen die Ergebnisse daraus präsentieren zu dürfen.

**Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!**

Dr. Werner Gross  
Geschäftsführer

Michael Müllner,  
Geschäftsführer

**RE/MAX in Regensburg und Schwandorf**

Abb. 2a **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Stadt Regensburg:**

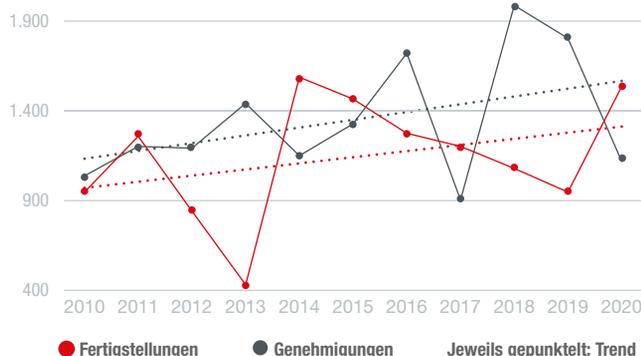
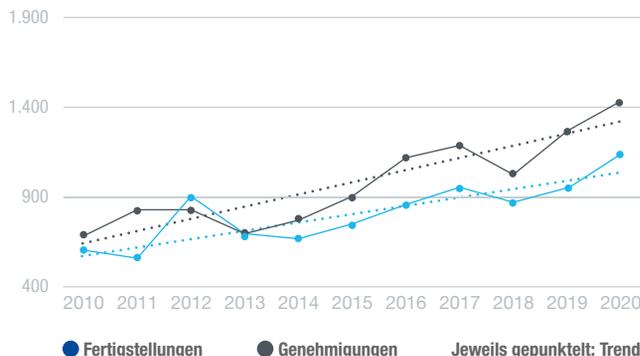
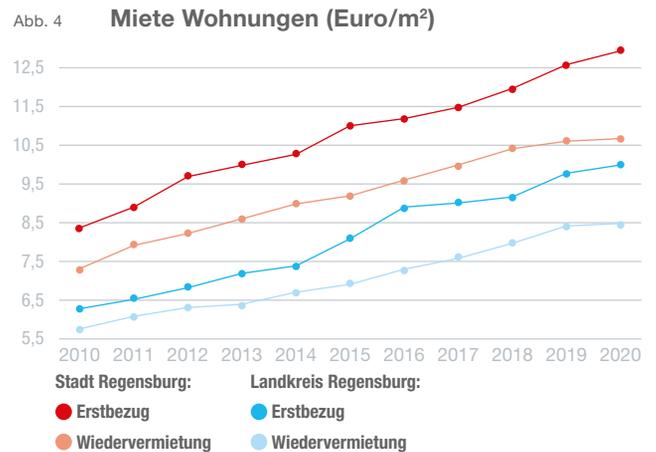
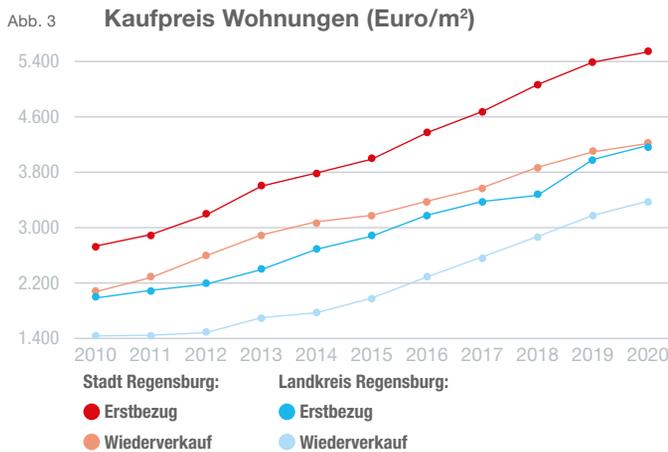


Abb. 2b **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Landkreis Regensburg:**



Daten: Statistisches Landesamt Bayern



Daten: bulwiengesa

### Fertigstellungen nehmen zu

Bei den Eigentumswohnungen hat sich 2020 auch in Regensburg bemerkbar gemacht, dass die seit Jahren hohe Nachfrage den Wohnungsbau merklich belebt hat. Für die Stadt Regensburg weist das Statistische Landesamt bei den Baufertigstellungen seit 2014 durchgängig ein hohes Niveau aus. 2014 und 2020 erreichten sie mit jeweils über 1.500 Wohneinheiten Höchststände. 2018 verzeichnete das Landesamt in der Stadt Regensburg über 1.900 Baugenehmigungen – nach Angaben der Stadtverwaltung die höchste Zahl seit 20 Jahren. Auch wenn die Baugenehmigungen 2020 das zweite Jahr in Folge auf nun rund 1.100 zurückgegangen sind, lässt der noch nicht abgebaute Überhang der Genehmigungen gegenüber den Fertigstellungen erwarten, dass weiter vergleichsweise viele Wohnungen entstehen werden. Der Trend über die letzten zehn Jahre weist sowohl bei den Fertigstellungen wie den Genehmigungen nach oben (siehe Abb. 2a, Seite 3). Noch deutlicher ist die Situation im Landkreis Regensburg: Mit über 1.100 Wohneinheiten sind 2020

so viele Wohnungen fertiggestellt worden wie die letzten zehn Jahre nicht. Auch die Zahl der Baugenehmigungen lag mit über 1.400 auf Spitzenniveau (siehe Abb. 2b, Seite 3). Im Landkreis Schwandorf erreichten die Fertigstellungen mit knapp 700 und die Genehmigungen mit über 800 im letzten Jahr ein hohes Niveau.

### Preisanstieg bei Wohnungen gebremst

Zu beobachten ist, dass sich der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen 2020 verlangsamt hat. Nach aktuellen Daten der Immobilienanalysten von bulwiengesa kosteten Neubau-Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg im Schnitt 5.500 Euro pro Quadratmeter, plus 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wohnungen im Wiederverkauf erzielten 4.200 Euro pro Quadratmeter, plus 2,4 Prozent. Damit hat sich die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr bei beiden Objekttypen ungefähr halbiert. Im Landkreis Regensburg verteuerten sich Neubau-Eigentums-

wohnungen um rund fünf Prozent auf 4.200 Euro pro Quadratmeter. Im Vorjahr lag die Steigerung noch bei über 14 Prozent. Gebrauchte Wohnungen wurden im Schnitt für 3.400 Euro pro Quadratmeter gehandelt, plus 6,3 Prozent (siehe Abb. 3). Für Stadt und Landkreis Schwandorf weist bulwiengesa 2020 bei Neubau-Eigentumswohnungen im Schnitt 3.300 Euro pro Quadratmeter aus, ein Plus von 6,5 Prozent nach 10,7 Prozent im Vorjahr. Im Wiederverkauf kostete der Quadratmeter 2.300 Euro und verteuerte sich damit genau wie im Vorjahr um rund zehn Prozent.

### Kaufpreise enteilen den Mieten weiter

Die Preissteigerungen in der Stadt Regensburg haben sich im Gegensatz zum Umland stark verlangsamt. Die Experten von RE/MAX stellen fest, dass für nach Lage und Ausstattung durchschnittlich gute Eigentumswohnungen die Schmerzgrenze der Interessenten langsam in Sicht kommt. Ein deutlicher Indikator ist, dass die Vertriebszeiten dieser Objekte weiter steigen. Das im Vergleich nach wie vor geringere Preisniveau im weiteren Umland lässt Interessenten vermehrt ausweichen, was dort für die noch ungebrochenen Preissteigerungen sorgt.

Unberührt vom gebremsten Preisanstieg bleiben Luxusimmobilien mit Top-Ausstattung in besten Lagen. Neubauprojekte dieses Segments werden in Regensburg zum Teil mit über 8.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.

### Die Renditen sinken

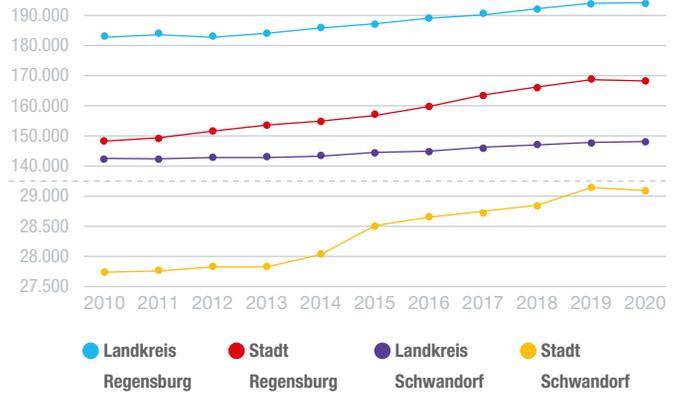
Schon in den vergangenen Jahren konnten die Steigerungsraten bei den Mieten nicht mit der Entwicklung der Kaufpreise mithalten. Dieser Trend hat sich 2020 fortgesetzt. Einzige Ausnahme waren Neubau-Wohnungen in der Stadt Regensburg. Sie kosteten laut bulwiengesa im Schnitt 13 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, ein Plus von 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Steigerung lag damit auf ähnlichem Niveau wie die der Kaufpreise. In der Wiedervermietung kostete der Quadratmeter 10,70 Euro, plus 0,9 Prozent. Neubau-Wohnungen im Landkreis Regensburg wurden für 10 Euro pro Quadratmeter vermietet, plus zwei Prozent, gebrauchte Wohnungen für 8,50 Euro, eine Steigerung um 1,2 Prozent (siehe Abb. 4).

Landkreis mit Fertigstellungshöchststand.

**Eigentumswohnungen haben sich im Preis gebremst entwickelt.**



Abb. 5 **Einwohnerzahlen**



Daten: Statistisches Landesamt Bayern, Stadt Regensburg

In Stadt und Landkreis Schwandorf betrug die Kaltmiete pro Quadratmeter im Schnitt 8,70 Euro, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerungsrate von 1,2 Prozent entspricht. Wohnungen in der Wiedervermietung kosteten 7,40 Euro pro Quadratmeter, plus 2,8 Prozent. Für Kapitalanleger haben sich damit die Renditen weiter verschlechtert. Sie liegen in der Stadt Regensburg bei Neubauwohnungen weiterhin unter drei Prozent, bei gebrauchten Objekten etwas über drei Prozent. Obwohl die Kaufpreise für Wohnungen im weiteren Umland 2020 die höchsten Steigerungsraten aufwiesen, erzielten sie nach wie vor höhere Renditen. Im Schnitt lag die Rendite für Neubau-Eigentumswohnungen im Landkreis Schwandorf bei 3,9 Prozent (siehe Abb. 6a/b).

**Nachfrageeinbruch bei Einzimmerappartements**

Die Corona-Pandemie hatte auf die allermeisten Segmente des Wohnimmobilienmarktes kaum Auswirkungen. Eine Ausnahme bildete die Vermietung von Einzimmerappartements. Während vor der Pandemie binnen Stunden zahlreiche Anfragen für solche Kleinwohnungen eingingen, kann es heute passieren, dass sich innerhalb mehrerer Tage nur wenige Interessenten bei den RE/MAX-Maklern melden. Vor allem die Studierenden fehlen, die für Online-Vorlesungen kein Apartment brauchen.

**Bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp**

Auch wenn die Kauf- und Mietpreise 2020 im Schnitt weniger stark gestiegen sind als in den Vorjahren, bleibt die Nachfrage gerade nach bezahlbarem Wohnraum hoch. Daran ändert nichts, dass RE/MAX neben der Neubautätigkeit im inzwischen hohen Kauf- und Mietpreisniveau eine Bremse für weitere rasante Steigerungen sieht: Sowohl Normal- als auch Gutverdiener können – und wollen – sich diese Preise einfach nicht mehr leisten (siehe S. 6). Neubauwohnungen mit gutem, aber marktüblichem Standard sind ein wichtiger Indikator: Sie stoßen bei den aktuellen Preisen auf deutlich weniger Interesse und sind merklich länger auf dem Markt. Und: Zu hohe Preisvorstellungen bremsen den Vermarktungsprozess. Bei der Vermietung spricht der schleppende Absatz großer Neubauprojekte in Regensburg aktuell eine noch deutlichere Sprache.

Schmerzgrenze kommt langsam in Sicht.

**Fundamentaldaten sprechen für steigende Preise**

Auf der anderen Seite lassen die Fundamentaldaten aber keinen Preisrückgang erwarten. Gerade die Industrie, ein wichtiger Arbeitgeber in der Region Regensburg, ist deutlich besser durch die Corona-Krise

Abb. 6a **Rendite Durchschnitt Stadt Regensburg**

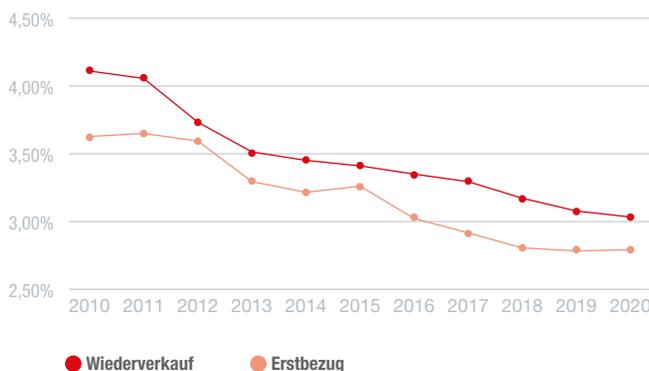
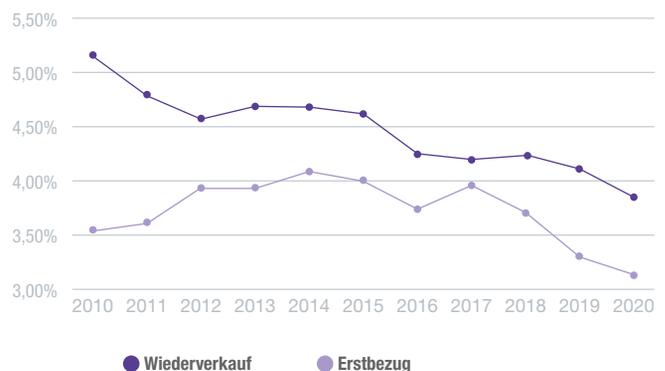


Abb. 6b **Rendite Durchschnitt Landkreis Schwandorf**



Daten: bulwiengesa, eigene Berechnung

# Fehlendes Bauland, zu viel Bürokratie und steigende Baukosten

## Bezahlbarer Wohnraum bleibt Mangelware

Es herrscht Mangel auf dem regionalen Immobilienmarkt – zumindest in bestimmten Segmenten. Zu diesem Ergebnis kommen die Experten von RE/MAX in Regensburg und Schwandorf in ihrer aktuellen Marktanalyse. So suchen Familien mit Kindern oft lange und vergeblich nach einem Haus mit Garten. Rar sind außerdem erschwingliche Wohnungen für Normalverdiener.

Für eine schlechte Idee hält RE/MAX-Geschäftsführer Michael Müllner dabei gesetzliche Eingriffe wie Mietpreisminderungen oder Mietendeckelung. „Wenn die Mieten künstlich gebremst werden, wird weder neu gebaut noch saniert, weil es sich für Vermieter nicht rentiert“, sagt Müllner. Und das bei weiter steigenden Baukosten, die nicht zuletzt durch immer strengere Vorschriften zum Beispiel bei der Energieeffizienz mitverursacht werden.

## „Gesetzliche Eingriffe schaden.“

Steigende Grundstückspreise für Ein- wie Mehrfamilienhäuser in städtischen wie ländlichen Regionen tun ein übriges. „Preise, die 50 bis 100 Prozent über den derzeit noch gelten Bodenrichtwerten von Dezember 2018 liegen, sind eher die Regel als die Ausnahme“, beobachten Müllner und seine Kollegen.

Lösungen sehen die RE/MAX-Experten, wenn Städte und Gemeinden mehr Bauland ausweisen. „Und dass

die Behörden dort, wo es zum Beispiel in Baulücken Nachverdichtungspotenzial gibt, Bauvorhaben unbürokratisch genehmigen“, sagt der Geschäftsführer.

Im Landkreis Kelheim hat es zuletzt vermehrt Fälle gegeben, in denen zum Beispiel die Kinder auf ausreichend großen Grundstücken der Eltern bauen wollten. Jahrzehnte alte Bebauungspläne sehen aber zumeist kein Baufenster für ein zweites Gebäude vor. „Die Gemeinden wären zu Ausnahmen bereit“, weiß Müllner. Allerdings habe das Landratsamt zuletzt in der Regel gefordert, dass die Gemeinden zunächst den Bebauungsplan ändern – ein langwieriges und auch nicht ganz billiges Verfahren.

Beim Geschosswohnungsbau sieht Michael Müllner derzeit wenig Potenzial für sinkende Preise. „Ganz realistisch gerechnet sind in sehr gefragten Regensburger Top-Lagen Quadratmeterpreise unter 7.000 bis 7.500 Euro beim Neubau kaum möglich.“ Der auf die Wohnfläche umgelegte Grundstückspreis schlage mit bis zu 3.000 Euro pro Quadratmeter zu Buche. Der Bau selbst koste momentan bis 4.000 Euro pro Quadratmeter. Dazu kämen die Kosten für die Zwischenfinanzierung, den Vertrieb und schließlich den Gewinn, den ein privater Bauträger erzielen müsse. „Preiswerter Wohnraum kann in diesem Umfeld kaum entstehen“, resümiert Müllner.

Gleichzeitig bezweifelt er, dass der Markt künftig die nötigen Preissteigerungen hergibt, um die steigenden Herstellungskosten aufzufangen. „Wir stehen an einem spannenden Punkt – mit ungewisser Entwicklung.“

gekommen, als von vielen Experten im Frühjahr 2020 prognostiziert.

Nach einem tiefen Loch im April 2020 weist das statistische Bundesamt schon seit August 2020 deutlich steigende Auftragseingänge bei der deutschen Industrie aus. Das Vorkrisenniveau ist im Frühjahr 2021 wieder erreicht worden.

## Wohnraumbedarf in Ostbayern steigt

Die Bevölkerung der Stadt Regensburg ist 2020 zum ersten Mal seit der Wiedervereinigung nicht weiter gewachsen. Nach den Zahlen des bayerischen Landesamts für Statistik lebten Ende 2020 168.876 Menschen in Regensburg, rund 400 weniger als ein Jahr zuvor. Der Landkreis Regensburg hat im gleichen Zeitraum rund 200 Neubürgerinnen und -bürger aufgenommen auf 194.275 Ende 2020 – ein deutlich langsames Wachstum, als in den Vorjahren. In der Stadt Schwandorf sank die Bevölkerung um rund 100 auf 29.020 Einwohner, der Landkreis

Schwandorf stieg um rund 600 auf 148.477 (siehe Abb 5, Seite 5). Damit reißen sich die südoberpfälzer Städte in die bundesweite Entwicklung ein. Die deutsche Bevölkerung ist 2020 zum ersten Mal seit fast einem Jahrzehnt nicht gewachsen. Nach vorläufigen

## Die Bevölkerung wächst weiter.

Zahlen des statistischen Bundesamts lebten zum Jahresende 83,2 Millionen Menschen in Deutschland, genauso viele wie 2019.

Dieser temporäre Corona-Effekt verspricht allerdings keine Entlastung für den Immobilienmarkt der Region. Im Mai 2021 hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine Prognose veröffentlicht, die für die südliche Oberpfalz einen weiter steigenden Wohnungsbedarf voraussagt. Im betrachteten Zeitraum von 2017 bis 2040 erwarten die Experten eine Bevölkerungszunahme zwischen drei und neun Prozent. Die Zahl der Haushalte – und damit der benötigten Wohnungen – soll sogar zwischen neun und 15 Prozent steigen. Der Trend, dass durchschnittlich weniger Personen in einem Haushalt zusammenleben, verfestigt sich.

Damit nimmt die Region Regensburg zusammen mit Südbayern, großen Teilen Baden-Württembergs und Regionen rund um die großen Städte im Westen, Norden und Osten Deutschlands eine Sonderrolle ein. Für den großen Rest, über 70 Prozent der deutschen Regionen, erwartet das Bundesinstitut bis 2040 einen Rückgang der Bevölkerung.

## Zinsniveau bleibt voraussichtlich niedrig

Die weiter lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank oder auch billionenschwere Konjunkturpakete unter Präsident Biden in den USA lassen erwarten, dass die Zinsen für Baukredite in absehbarer Zeit kaum steigen werden. Auch von dieser Seite ist kein Impuls für sinkende Immobilienpreise zu erwarten.



Stadt: Regensburg, Bildokumentation

Die empirica AG sieht speziell für den Wohnungsmarkt in Regensburg Potenzial für Preiskorrekturen.

# Die Zinsrückgänge haben die Kaufpreise getrieben

**Dr. Reiner Braun: „Kaufpreise von fast zwölf Jahreseinkommen sind nicht dauerhaft zu erzielen.“**

Die empirica AG erstellt regelmäßig einen Index, der die Blasengefahr auf Wohnimmobilienmärkten abbildet. „Für Regensburg müssen die Preise irgendwann fallen“, sagt empirica-Vorstandsvorsitzender Dr. Reiner Braun.

**Trotz der Pandemie mit ihren teils drastischen Einschränkungen für die Wirtschaft sind die Immobilien-Kaufpreise in Deutschland weiter kräftig gestiegen. Welche Gründe sieht Ihr Institut für diese Entwicklung?**

**Dr. Reiner Braun:** Immobilien-Kaufpreise reflektieren das abgezinste Potential, also den Barwert, künftiger Mieteinnahmen. Deswegen können die Preise aus zwei Gründen steigen: zunehmende Knappheit und damit verbunden steigende Mieten oder sinkende Zinsen und damit höhere Mieten-Barwerte bei konstanten Mieten. Die Knappheit in Regensburg hat dank hoher Fertigstellungszahlen zuletzt nachgelassen. Die Zinsen sind jedoch wegen der europaweit hohen, coronabedingten Neuverschuldung nochmal gesunken – vor allem das hat die Preise gepusht.

**Sind Sie überrascht, als wie krisenfest sich der Immobilienmarkt gezeigt hat?**

**Dr. Braun:** Unmittelbar nach Ausbruch der Corona-Krise hätten wir einen Preiseinbruch für möglich gehalten. Die staatlichen Maßnahmen in Form von Kurzarbeit, aber vor allem der enorm vereinfachte Bezug von staatlichen Transfers wie Wohngeld oder Kosten der Unterkunft für Hartz-IV-Bezieher haben jedoch das Schlimmste verhindert. Grundsätzlich gilt: Wohnimmobilien sind resistenter gegenüber Kri-

sen als Gewerbeimmobilien, weil – einfach gesagt – auch Arbeitslose wohnen müssen, aber zum Beispiel keine Büros benötigen und weniger konsumieren. Die hohen Transaktionskosten und die langen Transaktionsdauern bei Immobilien generell helfen zudem, dass auch nervöse Hände weniger schnell veräußern; das ist etwa bei Aktien völlig anders.

**Ihr Institut erstellt einen Index, der die Blasengefahr in den Wohnimmobilienmärkten ausweist. Dieser Index weist dennoch seit Jahren eine steigende Gefahr aus. Was sind die wichtigsten Gründe dafür?**

**Dr. Braun:** Als Rückschlagpotential bezeichnen wir die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen und Mieten für Etagenwohnungen. Ohne die ständigen Zinsrückgänge hätten sich beide Preise in etwa parallel entwickelt. Bundesweit liegt das Ausmaß bei 28 Prozent, in den Top-7-Städten bei 46 Prozent und in Regensburg bei 31 Prozent. Mit diesem Preisrückgang



Staatliche Corona-Maßnahmen haben das Schlimmste verhindert.

## Dr. Reiner Braun

Diplom-Volkswirt, Vorstandsvorsitzender der empirica AG Forschung und Beratung (Berlin). Dr. Braun hat an den Universitäten Osnabrück und Bonn studiert, er promovierte an der Universität zu Köln. Seit 1994 ist Dr. Braun Projektleiter bei der empirica GmbH. Im Jahr 2003 wurde er in den Vorstand der empirica AG berufen, seit 2019 hat er dort den Vorsitz inne.

Dr. Brauns Arbeitsschwerpunkte liegen im Bereich Wohnungsmärkte, Einkommens- und Vermögensanalysen sowie Altersvorsorge. Er ist seit 2007 Mitglied



im Verbandsrat des deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., seit 2009 Mitglied im Arbeitskreis „Immobilienpreise“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und seit 2010 Mitglied im Arbeitskreis Bau- und Wohnungsprognostik.

müsste man also rechnen, wenn die Zinsen wieder auf das Niveau von vor rund zehn Jahren stiegen. Aber wie gesagt, das sind Risiken, das sind jetzt keine Prognosen, dass dies auch passieren muss.

Allerdings sind Kaufpreise für Etagenwohnungen von fast zwölf Jahreseinkommen in Regensburg auch ohne Zinsanstieg nicht dauerhaft zu erzielen. Entweder die Preise fallen also irgendwann oder die Einkommen

müssen drastisch steigen. Angesichts der deutschen Exportabhängigkeit und ungelöster Strukturprobleme sind Einkommenszuwächse auf breiter Front aber eher unwahrscheinlich. Hinzu kommt: Laut unserer Marktdatenbank empirica regio\* ist das Wohnungsangebot in Regensburg zuletzt kräftig gewachsen, der überregionale Zuzug in die Stadt hat nachgelassen und durch die Flucht raus ins Umland verteilt sich die vorhandene Nachfrage großflächiger. Ein nachhaltiger Trend ins Homeoffice und die mancherorts neu entdeckte Liebe zum Eigenheim könnten diesen Prozess zusätzlich begünstigen.

Das Bundesverfassungsgericht hat den Berliner Mietendeckel zwar gestoppt, weil die Bundesländer für solche Eingriffe nicht zuständig sind. Ein bundesweiter Mietendeckel wäre aber wohl möglich und wird politisch auch diskutiert. Wie stark wirken sich staatliche Eingriffe wie Mietendeckel oder auch Mietpreisbremse auf die Gefahr einer Immobilienblase aus?

**Das Bundesverfassungsgericht hat den Berliner Mietendeckel zwar gestoppt, weil die Bundesländer für solche Eingriffe nicht zuständig sind. Ein bundesweiter Mietendeckel wäre aber wohl möglich und wird politisch auch diskutiert. Wie stark wirken sich staatliche Eingriffe wie Mietendeckel oder auch Mietpreisbremse auf die Gefahr einer Immobilienblase aus?**

**Dr. Braun:** Vorweg sei gesagt, dass grundsätzlich nichts gegen Mietpreisregulierung spricht. Man muss dabei nur vernünftig bleiben – und hier ist das Land Berlin mit teils kräftigen Absenkungen in bestehenden

Mietverträgen sicherlich übers Ziel hinausgeschossen. Eine Wohnungsknappheit kann man aber nicht wegregulieren, da hilft nur mehr Neubau. Der wiederum fällt bei überzogener Regulierung kleiner aus, der Druck auf die Mieten steigt dann weiter und eine Regulierungsspirale droht.

Im Hinblick auf die Immobilienblase gilt: Die hohen Preise sind vor allem durch die aktuellen Niedrigzinsen begründet. Sobald die Zinsen steigen, müssen die Preise runter oder die Mieten hoch. Eine dritte Möglichkeit gibt es nicht. Je weniger die Mieten aber infolge zunehmender Regulierung – oder auch infolge abnehmender Knappheit – steigen können, desto eher und desto stärker müssen die Preise fallen.

**Sie bezeichnen die nachlassende Wohnungsknappheit durch mehr Neubau als Pferdefuß der aktuellen Blasenentwicklung. Politisch und von vielen Normalverdienern wird aber sehnlichst gewünscht, dass die Preise sinken und Wohnungen wieder erschwinglicher werden. Ist die sich abzeichnende Entwicklung also nicht eher eine Gesundung denn ein Pferdefuß?**

**Dr. Braun:** Das ist eine Frage der Perspektive: Im Hinblick auf die Blasenengefahr ist abnehmende Knappheit natürlich ein Pferdefuß, im Hinblick auf bezahlbare Mieten dagegen eine Gesundung. Die Knappheit hat ja keine Blasen verursacht, sondern die Niedrigzinsen. Aber nachlassende Knappheit nimmt dennoch den Druck vom Kaufpreis. Insofern müsste ein rundum gesunder Markt eben sowohl von Knappheit als auch von Preisübertreibung befreit sein.

**Corona hat zu deutlich mehr Arbeit im Homeoffice geführt. Wenn sich der Trend nach der Pandemie verfestigt, verändert das den Wohnungsmarkt. Zum einen brauche ich zuhause einen guten Arbeitsplatz, zum anderen kann ich längere Strecken pendeln, wenn ich nur ab und zu ins Büro gehe. Heizt diese Entwicklung die Blasenbildung in den Groß- und Schwarmstädten an? Was bedeutet sie für ländlichere Regionen?**

**Dr. Braun:** Vorsicht: Falls Corona die Nachfrage nach bestimmten Standorten oder Immobilientypen erhöht, dann nährt dies keine Blase. Denn zusätzliche Nachfrage erhöht Mieten und Kaufpreise gleichermaßen. „Nur“ die relative Knappheit steigt, nicht aber die Blasenengefahr. Es ist eben nicht die reine Preissteigerung, die eine Blase ausmacht, sondern die ungleichgewichtige Steigerung von Mieten und Kaufpreisen. Ansonsten gilt: Corona hat am Wohnungsmarkt kaum eigene Effekte, vor allem werden der ohnehin vorhandene Trend ins Umland und damit die Entlastung der Kernstädte gestärkt. Und die Wohnflächen im Neubau steigen auch ohne Homeoffice seit Jahren. Darüber hinaus ist noch völlig unklar, wie Corona langfristig wirken wird. Mutmaßlich werden aber die wenigsten fulltime im Homeoffice arbeiten. Außerdem gibt es sehr viele Doppelverdiener, bei denen meist nicht beide zuhause und damit jott-wee-dee arbeiten können. Und etliche Bürobeschäftigte zählen schon die Tage, bis sie wieder regelmäßig ins Büro dürfen, um dort ihre Ruhe zu haben.

**Herr Dr. Braun, herzlichen Dank für das Gespräch!**



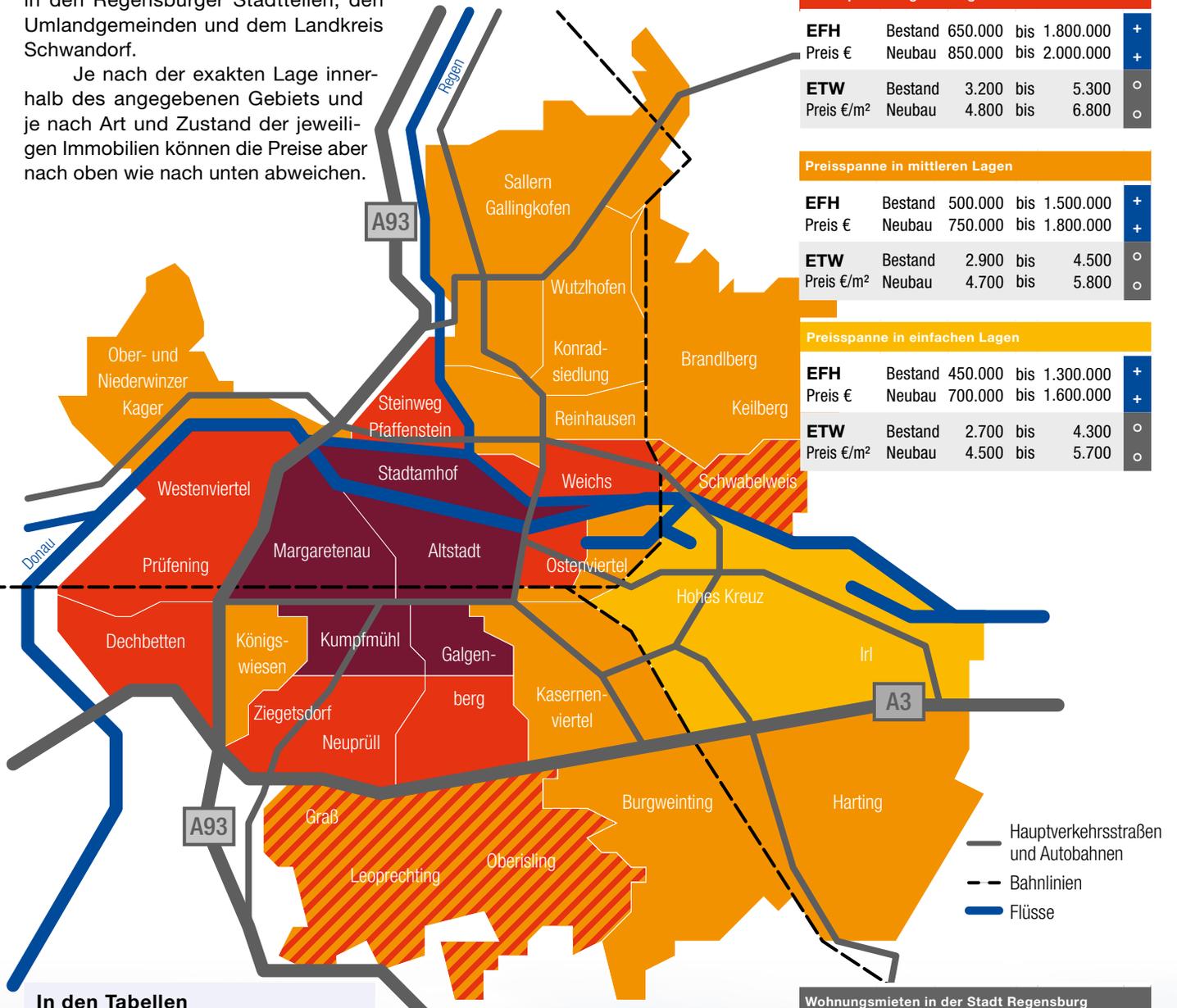
## Gegen Wohnungsknappheit hilft nur Neubau.

# 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 in sehr guten Lagen

<b>EFH</b>	Bestand	950.000	bis	2.900.000	+
Preis €	Neubau	1.100.000	bis	3.200.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	3.600	bis	5.500	○
Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	5.900	bis	7.800	○

### Preisspanne in guten Lagen

<b>EFH</b>	Bestand	650.000	bis	1.800.000	+
Preis €	Neubau	850.000	bis	2.000.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	3.200	bis	5.300	○
Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	4.800	bis	6.800	○

### Preisspanne in mittleren Lagen

<b>EFH</b>	Bestand	500.000	bis	1.500.000	+
Preis €	Neubau	750.000	bis	1.800.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	2.900	bis	4.500	○
Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	4.700	bis	5.800	○

### Preisspanne in einfachen Lagen

<b>EFH</b>	Bestand	450.000	bis	1.300.000	+
Preis €	Neubau	700.000	bis	1.600.000	+
<b>ETW</b>	Bestand	2.700	bis	4.300	○
Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	4.500	bis	5.700	○

### Wohnungsmieten in der Stadt Regensburg

<b>Miete</b>	Bestand	8,50	bis	12,50	○
Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	11,00	bis	14,00	○

**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. Miete: Nettokaltmiete für 2-4-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen.  
Quelle: RE/MAX in Regensburg, Sommer 2021

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

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

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

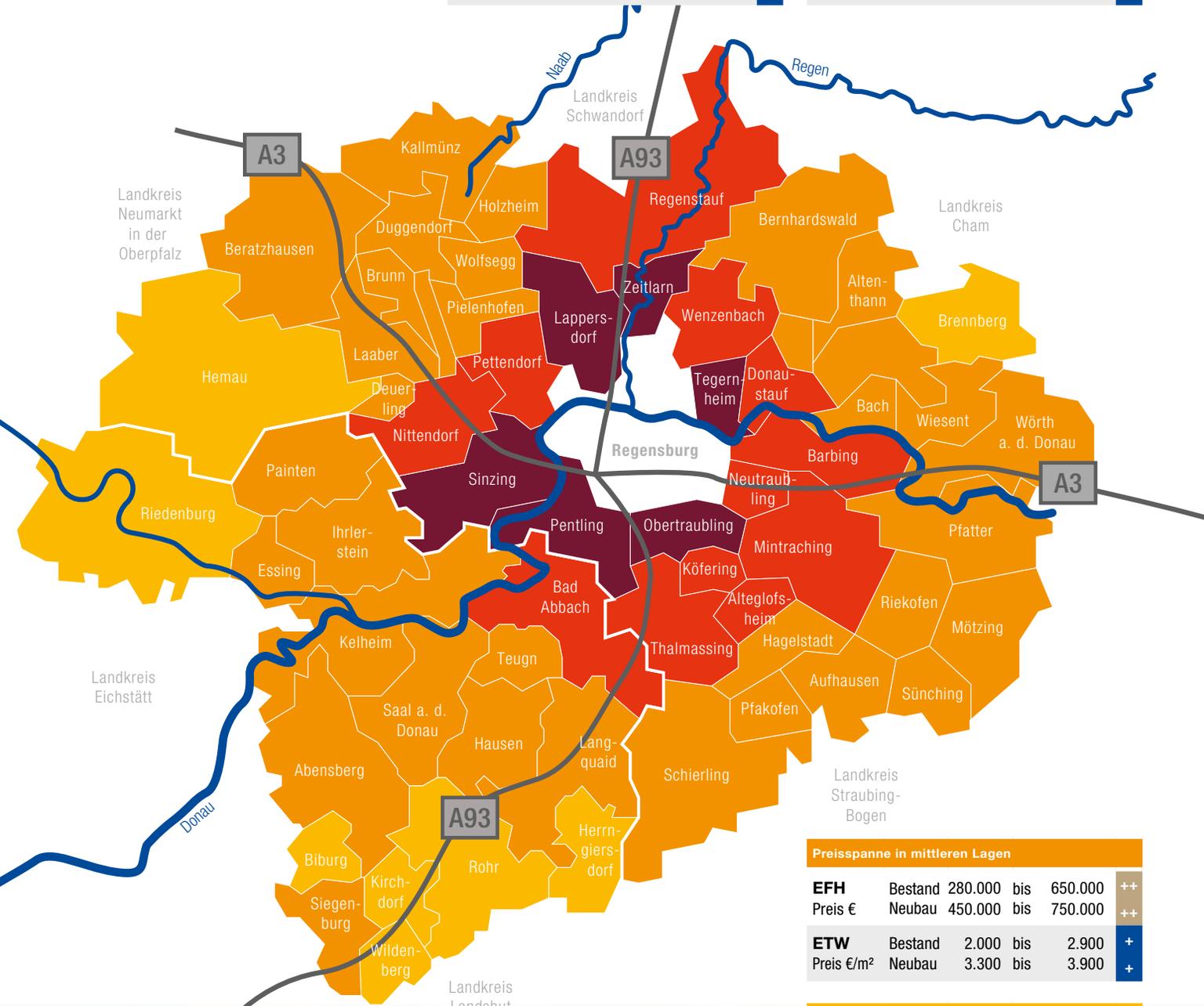


# Landkreise Regensburg und Kelheim

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

Preisspanne in sehr guten Lagen					
<b>EFH</b>	Bestand	580.000	bis	1.500.000	+
	Preis €	Neubau	700.000	bis	1.600.000
<b>ETW</b>	Bestand	2.900	bis	3.900	+
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	4.000	bis	4.700

Preisspanne in guten Lagen					
<b>EFH</b>	Bestand	350.000	bis	900.000	++
	Preis €	Neubau	500.000	bis	1.100.000
<b>ETW</b>	Bestand	2.400	bis	3.500	+
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	3.500	bis	4.200



Preisspanne in mittleren Lagen					
<b>EFH</b>	Bestand	280.000	bis	650.000	++
	Preis €	Neubau	450.000	bis	750.000
<b>ETW</b>	Bestand	2.000	bis	2.900	+
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	3.300	bis	3.900

Preisspanne in einfachen Lagen					
<b>EFH</b>	Bestand	280.000	bis	620.000	+
	Preis €	Neubau	420.000	bis	720.000
<b>ETW</b>	Bestand	1.800	bis	2.700	○
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	3.200	bis	3.800

Wohnungsmieten im Landkreis Regensburg					
<b>Miete</b>	Bestand	6,00	bis	10,00	○
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	7,50	bis	11,00

# 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 in sehr guten Lagen

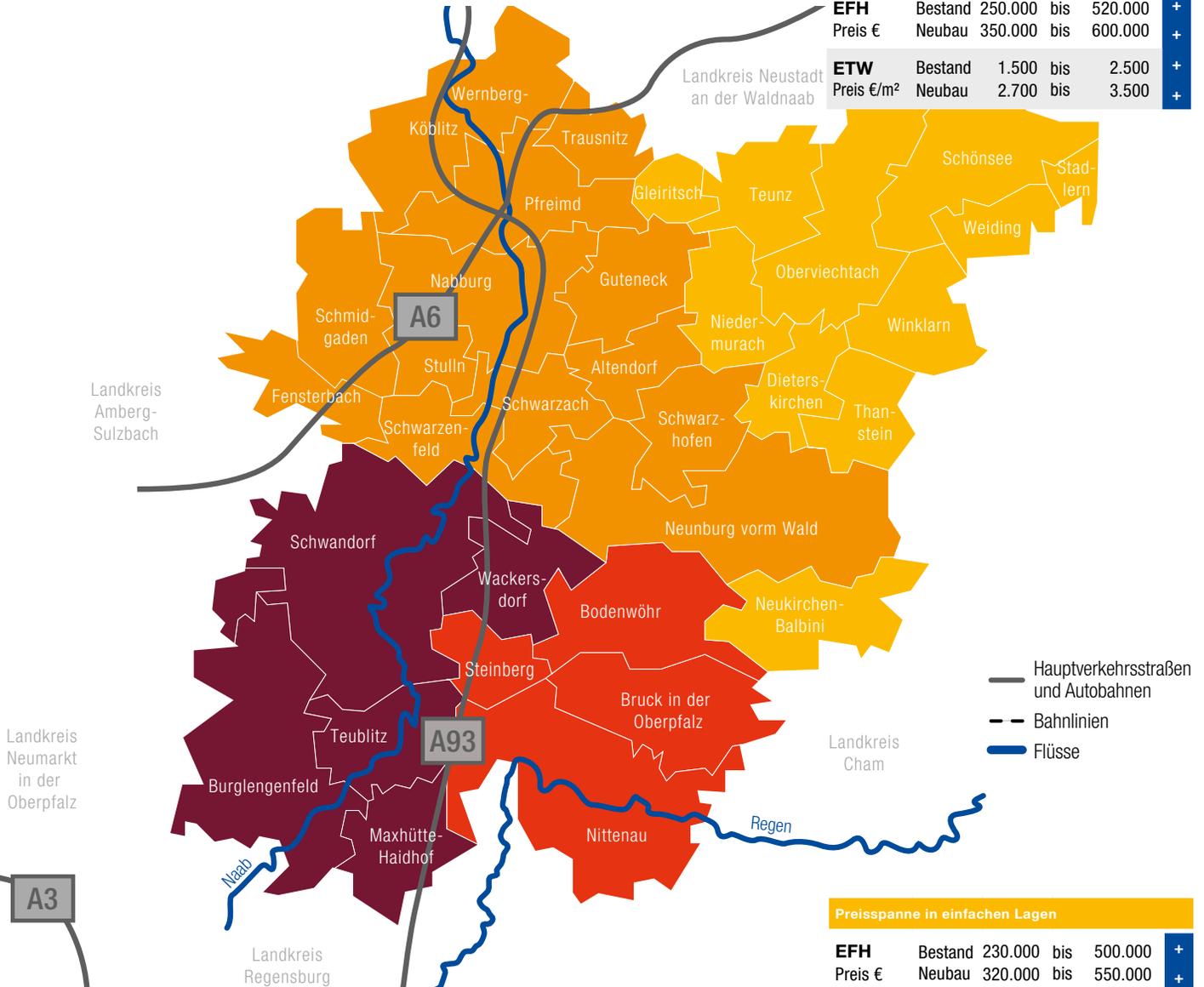
<b>EFH</b>	Bestand	320.000	bis	700.000	++
	Preis €	Neubau	400.000	bis	850.000
<b>ETW</b>	Bestand	1.600	bis	2.900	+
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	3.000	bis	4.000

## Preisspanne in guten Lagen

<b>EFH</b>	Bestand	280.000	bis	630.000	+
	Preis €	Neubau	380.000	bis	750.000
<b>ETW</b>	Bestand	1.600	bis	2.800	+
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	2.800	bis	3.800

## Preisspanne in mittleren Lagen

<b>EFH</b>	Bestand	250.000	bis	520.000	+
	Preis €	Neubau	350.000	bis	600.000
<b>ETW</b>	Bestand	1.500	bis	2.500	+
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	2.700	bis	3.500



## Preisspanne in einfachen Lagen

<b>EFH</b>	Bestand	230.000	bis	500.000	+
	Preis €	Neubau	320.000	bis	550.000
<b>ETW</b>	Bestand	1.400	bis	2.400	o
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	2.600	bis	3.200

## Wohnungsmieten im Landkreis Schwandorf

<b>Miete</b>	Bestand	5,00	bis	7,50	+
	Preis €/m <sup>2</sup>	Neubau	6,50	bis	9,00

# Am RE/MAX Immobilien-Marktbericht 2021/2022 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



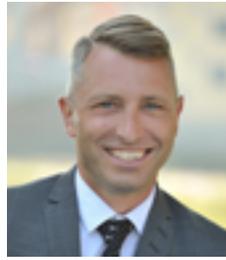
**Dr. Kai W. Schulz**  
Diplom-Kaufmann  
Tel. 0941 30770-200  
kai.schulz@remax.de



**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



**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



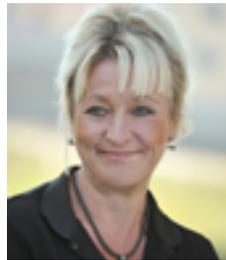
**Tobias Vilsmeier**  
Immobilienfachwirt (IHK)  
Tel. 0941 30770-243  
tobias.vilsmeier@remax.de



**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



**Michael Ticks**  
Dipl.-Ing. (FH) der Architektur  
Tel. 0941 30770-230  
michael.ticks@remax.de



**Manuel Gebhart**  
Wirtschaftsfachwirt (IHK)  
Tel. 0941 30770-244  
manuel.gebhart@remax.de



**Ihre Karrierechance!**  
Jetzt bewerben unter:  
[www.remax-regensburg.de/karriere/](http://www.remax-regensburg.de/karriere/)

**KOMMEN  
SIE ZUR  
NUMMER 1.**

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

