

Ausgabe 11, 2022/2023

Immobilien MARKT BERICHT

Region Regensburg
& Schwandorf



RE/MAX
in Regensburg
& Schwandorf

Entwicklung

Fundamentaldaten deuten auf weiter stabilen Immobilienmarkt hin

Einzelbewertungen

Regensburg
Stadtteile & Umland,
Landkreis Schwandorf

Interview Prof. Just

Ein jäher Preiseinbruch bleibt unwahrscheinlich



Michael Müllner, Dr. Werner Gross

Liebe Leserin, lieber Leser!

Wir erleben unruhige Zeiten. Bestand Anfang des Jahres 2022 die Hoffnung, dass ein Abflauen der Corona-Pandemie mit einem Wirtschaftsaufschwung einhergeht, bereitet seit dem Frühjahr der Ukraine-Krieg Sorgen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat untersucht, wie die Corona-Pandemie die deutschen Regionen verändert hat. Es warnt, dass gerade wirtschaftlich starke Standorte wie die Region Regensburg aufpassen müssen, künftig nicht den Anschluss zu verlieren. Unter den 400 deutschen Vergleichsregionen rangiert die Stadt Regensburg nach aktueller Lage – noch – auf Platz 79, der Landkreis Regensburg auf 69 und der Landkreis Schwandorf auf 61.

Allerdings waren andere Regionen dem IW zufolge von der Corona-Pandemie weniger betroffen als wir. Betrachtet man die wirtschaftliche Dynamik nur der letzten beiden Coronajahre, dann liegen wir im Bundesvergleich weit hinten auf den Plätzen 384, 335 und 217. Zu Buche schlägt hier vor allem, dass die Gewerbesteuer-einnahmen stark zurückgegangen sind – ausgehend natürlich von einem sehr hohen Niveau vor der Pandemie.

Wie diese Entwicklung und die steigenden Zinsen sich auf den Wohnimmobilienmarkt der Region Regensburg-Schwandorf auswirken, haben wir für Sie im 11. Regensburger Immobilien-Marktbericht zusammengestellt.

Mehr denn je kommt es gerade jetzt bei Immobiliengeschäften auf das einzelne Objekt und eine fachkundige Beratung an. Dafür stehen wir Ihnen mit unseren Kolleginnen und Kollegen bei RE/MAX in Regensburg und Schwandorf sehr gerne zur Verfügung.

Dr. Werner Gross
Geschäftsführer

Michael Müllner,
Geschäftsführer

RE/MAX in Regensburg und Schwandorf



Stadt Regensburg, Bilddokumentation

Zinswende zeigt erste Auswirkungen

Die Fundamentaldaten sprechen für eine weiter stabile Entwicklung des Immobilienmarktes

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Regensburg und Schwandorf hat sich vom zweiten Jahr der Corona-Pandemie erneut unbeeindruckt gezeigt. Sowohl die Kauf- als auch die Mietpreise für Häuser und Wohnungen sind 2021 weiter gestiegen. Mit Ausnahme der Einfamilienhäuser haben sich die Teuerungsraten gegenüber der Vor-Corona-Periode 2015 bis 2019 allerdings deutlich verlangsamt. Im ersten Halbjahr 2022 verdichten sich die Anzeichen, dass die steigenden Zinsen für Immobilienkredite die Dynamik der Preisentwicklung zumindest dämpfen könnten. Andererseits übersteigt aber die Nachfrage unverändert deutlich das Angebot. Das lässt eine weiterhin stabile Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes erwarten.

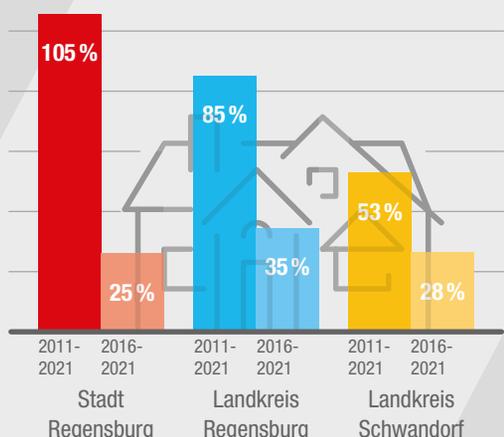
Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser blieben 2021 weiterhin sehr gefragt. Das Immobilien-Analyseunternehmen bulwiengesa hat 2021 für die Stadt Regensburg bei Einfamilienhäusern einen durchschnittlichen Kaufpreis von 760.000 Euro ermittelt. Die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr betrug demzufolge 1,3 Prozent. Nach Daten des Immobilienverbands Süd (IVD Süd) lag die tatsächliche

Abb. 1:

Daten: bulwiengesa

Preisanstieg Einfamilienhäuser

Das Umland zeigt in den letzten fünf Jahren einen Nachholeffekt



Preissteigerung für Einfamilienhäuser in der Stadt Regensburg 2021 bei 5,6 Prozent. Diese Analyse deckt sich mit den Beobachtungen von RE/MAX in Regensburg. Im Landkreis Regensburg kosteten Einfamilienhäuser im Schnitt 500.000 Euro. Für den Landkreis Schwandorf ermittelte bulwiengesa einen Preis von 320.000 Euro.

Geringes Angebot bei Einfamilienhäusern

Betrachtet man den Preisanstieg über die letzten fünf Jahre, wird deutlich, wie sich das geringe Angebot an Einfamilienhäusern in der Stadt Regensburg auf die Preisentwicklung im Umland ausgewirkt hat. bulwiengesa zufolge stiegen die Preise im Stadtgebiet in den letzten fünf Jahren um rund 25 Prozent, im Landkreis Regensburg hingegen um rund 35 Prozent. Auch im Landkreis Schwandorf lag der Anstieg mit rund 28 Prozent höher als in Regensburg. Nimmt man hingegen die letzten zehn Jahre als Zeitraum, dann haben Einfamilienhäuser in Regensburg ihre Preise mehr als verdoppelt, im Landkreis stiegen sie um rund 85 Prozent, im Landkreis Schwandorf um rund 53 Prozent. (Abb. 1 – Preisanstieg Einfamilienhäuser).

Die Corona-Pandemie hat 2021 den Wunsch nach einem Haus mit eigenem Garten gestärkt. Arbeit im Homeoffice hat für viele Interessenten ein separates Arbeitszimmer nötig werden lassen. Wer seltener ins Büro pendelt, hat, zumindest bislang, auch längere Anfahrtswege in Kauf genommen. Voraussetzung bleibt ein gutes Angebot an Kinderbetreuung, Schulen, Nahversorgung und Ärzten am Wohnort. Relevant ist außerdem die Qualität der Verkehrsanbindung an regionale Zentren.

Im Segment der Einfamilienhäuser im Wiederverkauf hat die Nachfrage nach Immobilien ohne größeren Renovierungsbedarf weiter zugenommen.

Die Preise für diese Objekte stiegen nach den Beobachtungen von RE/MAX weit überdurchschnittlich. Grund sind die derzeit hohen Sanierungskosten bei älteren Objekten aufgrund der guten Auslastung der Handwerksbetriebe und zusätzlich weiter gestiegener Preise für Baumaterialien.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind 2021 ebenfalls weiter gestiegen – allerdings moderater als in den Jahren 2012 bis 2018. In manchen Regionen und bei manchen Objekttypen stagnierten die Preise sogar. Laut bulwiengesa kostete eine Wohnung in der Stadt Regensburg 2021 im Erstbezug durchschnittlich 5.500 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von rund 1,9 Prozent gegenüber 2020. Im Wiederverkauf stieg der Preis um rund 1,2 Prozent auf 4.250 Euro pro Quadratmeter. Im Landkreis Regensburg kosteten Neubauwohnungen 4.200 Euro pro Quadratmeter, plus 2,44 Prozent. Gebrauchte Wohnungen stagnierten 2021 bei 3.100 Euro pro Quadratmeter. Im Landkreis Schwandorf wurden Eigentumswohnungen im Erstbezug ebenfalls unverändert für 3.100 Euro pro Quadratmeter verkauft. Wohnungen im Wiederverkauf verteuerten sich um rund 4,4 Prozent auf 2.400 Euro. (Abb. 2 – Kaufpreise Wohnungen)

Die Angebotsausweitung der letzten Jahre, in denen sowohl die Zahlen bei Baugenehmigungen als auch bei Baufertigstellungen auf konstant hohem Niveau lagen, haben sich dämpfend auf die Preise ausgewirkt. Besonders im Landkreis Regensburg beschleunigte sich die Bautätigkeit den Daten des statistischen Landesamts zufolge weiter. Mit 1.705 Ge-

Preise stagnieren teilweise

Abb. 2:

Daten: bulwiengesa AG

Entwicklung Kaufpreise Wohnungen

Der Preisanstieg hat sich verlangsamt

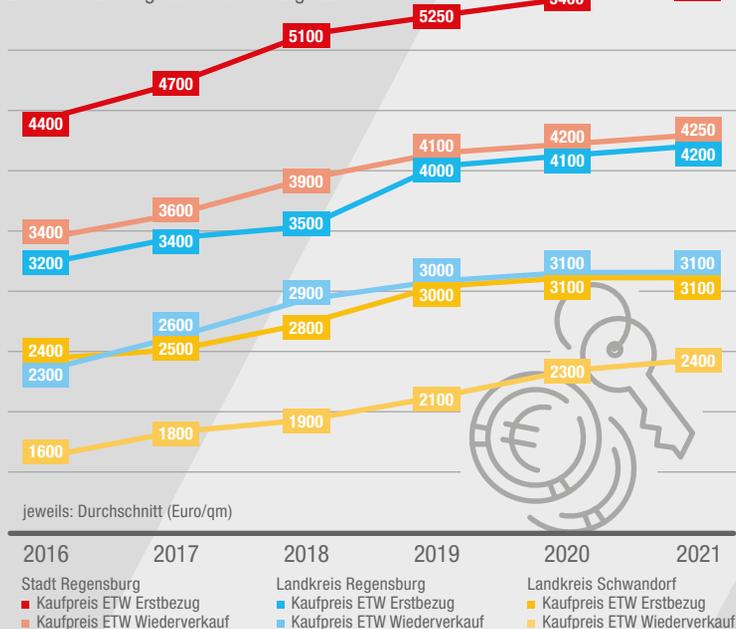
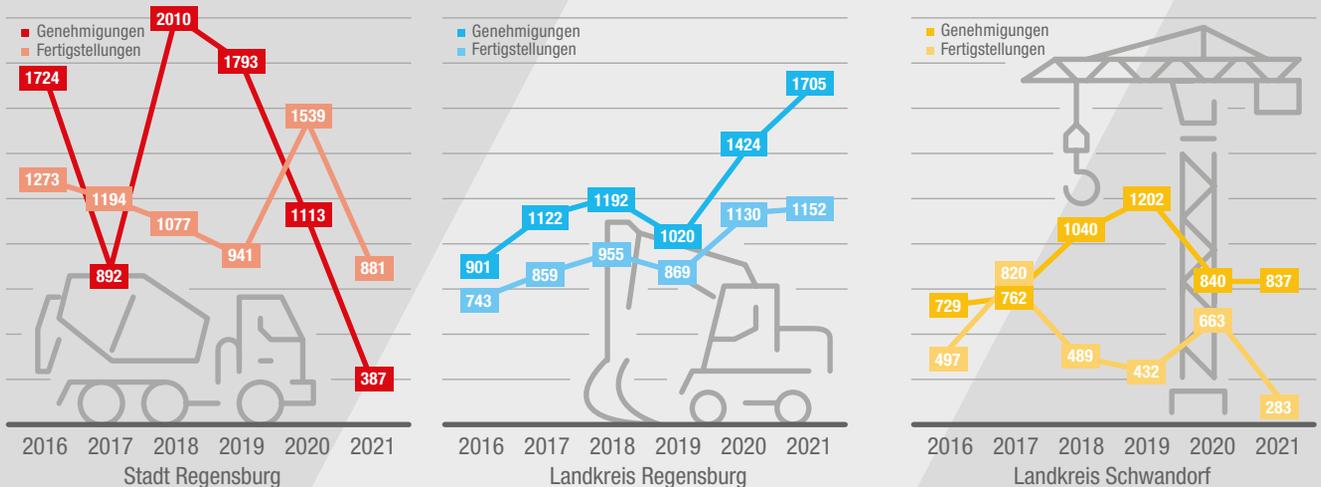


Abb. 3:

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Die Stadt Regensburg verzeichnet 2021 einen Einbruch



Genehmigungen und 1.152 Fertigstellungen erreichten die Zahlen 2021 einen langjährigen Höhepunkt. Dabei setzen zumindest die größeren Gemeinden im Landkreis nicht mehr ausschließlich auf Einfamilienhäuser.

Vermehrt entstehen Eigentumswohnungen. Selbst urbane Baugebiete, die verdichtetes Bauen ermöglichen, bleiben nicht mehr der Stadt Regensburg vorbehalten. Auch die Stadt Neutraubling nutzt diese neue Möglichkeit im Planungsrecht. Im Landkreis Schwandorf blieben die Baugenehmigungen mit 837 Wohneinheiten auf Vorjahresniveau, die Fertigstellungen haben sich 2021 auf 283 mehr als halbiert.

migungen mit 837 Wohneinheiten auf Vorjahresniveau, die Fertigstellungen haben sich 2021 auf 283 mehr als halbiert.

Bautätigkeit in Regensburg stark rückläufig

Für die Stadt Regensburg bleibt abzuwarten, ob die Zahlen zur Bautätigkeit 2021 eine Ausnahme bleiben oder den Beginn einer Trendwende markieren. Sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen sind 2021 im Vergleich zu den Vorjahren eingebrochen. Im Stadtgebiet wurden nur noch 387 Wohneinheiten genehmigt, über 700 weniger als im Vorjahr und über 1.600 weniger als im Spitzenjahr 2018. 881 Einheiten wurden fertiggestellt, rund 650 weniger als 2020.

Als Grund sieht RE/MAX, dass viele große Entwicklungsprojekte der vergangenen Jahre wie die Bebauung unterhalb des Brandbergs, das Dörnbergquartier oder der Kunstpark auf dem ehemaligen LERAG-Gelände im Stadtosten ganz oder annähernd fertiggestellt sind. Neue große Vorhaben wie die geplante Bebauung südöstlich der Universität an der Otto-Hahn-Straße und vor allem die Erschließung der ehemaligen Prinz-Luitpold-Kaserne sind momentan noch in Vorbereitung. (Abb. 3 – Genehmigungen/Fertigstellungen)

Auch bei den Mietpreisen hat sich der Anstieg weiter verlangsamt – mit einer Ausnahme. Im Landkreis Schwandorf zahlten Mieter für Neubauwohnungen nach den Daten von bulwiengesa 9,10 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, ein deutliches Plus von 4,6 Prozent. In der Wiedervermietung kosteten Wohnungen dort im Schnitt 7,50 Euro, plus 1,4 Prozent. Neubauwohnungen im Landkreis Regensburg verteuerten sich 2021 um zwei Prozent auf 10,20 Euro pro Quadratmeter. Die Preise in der Wiedervermietung stagnierten bei 8,50 Euro. In der Stadt

„Viele Großvorhaben sind fertiggestellt“

Abb. 4:

Daten: bulwiengesa AG

Entwicklung Mietpreise von Wohnungen

Der Preisanstieg hat sich verlangsamt



Regensburg verlangten Vermieter bei Erstbezug im Schnitt 13,20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, plus 1,5 Prozent. Die Preise in der Wiedervermietung stiegen um 1,9 Prozent auf durchschnittlich 10,90 Euro pro Quadratmeter. (Abb. 4 – Mietpreise)

Bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp

Auch wenn Mietinteressenten inzwischen gerade bei hochpreisigen Angeboten wieder etwas mehr Auswahl haben, bleibt die Nachfrage im Segment bezahlbarer Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen hoch und das Angebot beschränkt. Seit die Universitäten wieder auf Präsenzveranstaltungen setzen, hat sich die Nachfrage nach Ein-Zimmer-Appartements normalisiert, die mit dem ersten Corona-Lockdown 2020 abrupt eingebrochen war.

Für Kapitalanleger bedeutet die Entwicklung, dass die Renditen in der Stadt Regensburg um die drei Prozent stagnieren. Vor zehn Jahren lagen sie noch bei vier Prozent. Während sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Stadt und Landkreis Regensburg binnen zehn Jahren ungefähr verdoppelt haben, sind dagegen die Mieten bei Erstbezug ungefähr um die Hälfte gestiegen, bei Wiedervermietung um rund 40 Prozent. Interessanter erscheinen für Kapitalanleger aus Renditeüberlegungen deshalb gut angebundene Regionen wie der stadtf fernere Landkreis Regensburg oder der Süden des Landkreises Schwandorf. Besonders im Landkreis Schwandorf sind im Neubau die Kauf- wie die Mietpreise binnen zehn Jahren annähernd parallel um rund 70 Prozent gestiegen. Die Rendite liegt rechnerisch stabil um die 3,5 Prozent. Im Landkreis Regensburg lassen sich bei Bestandsimmobilien Renditen bis knapp vier Prozent erzielen. (Abb. 5 – Renditen)

Zinsen bereits mehr als verdoppelt

Für die weitere Entwicklung der Immobilienpreise spielen Mitte des Jahres 2022 vor allem die Darlehenszinsen eine wichtige Rolle. Zwischen Dezember 2021 und Juni 2022 haben sich die Zinsen für zehnjährige Standardkredite laut den Experten der FMH-Finanzberatung aus Frankfurt mehr als verdoppelt. Sie stiegen von weniger als einem Prozent auf im Schnitt rund 2,5 Prozent. Schon im Sommer erwartet FMH eine Drei vor dem Komma und hält Immobilienkredite, die über vier Prozent Zins pro Jahr kosten, bereits im Herbst 2022 für nicht unrealistisch. Damit wäre Baugeld im langjährigen Mittel noch nicht übermäßig teuer. Vor zehn Jahren lagen Kredite mit zehnjähriger Zinsbindung ebenfalls bei rund 3,7 Prozent. Außergewöhnlich ist allerdings der schnelle Anstieg. (Abb. 6 – Zinsen Baufinanzierung)

Zur Jahresmitte 2022 stellte RE/MAX fest, dass die geänderten Zinsbedingungen den Markt ausdifferenzieren. Bei Immobilien in den sehr guten Lagen Regensburgs und der Stadtrandgemeinden, die vor allem solvente Interessenten mit viel Eigenkapital an-



Lohnen sich Dämmung und andere hohe Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen bei der Vermietung?

Klimaschutz als Verkaufsgrund?

Interessen der Eigentümer müssen stärker berücksichtigt werden

Wissenschaftlich ist klar, dass deutlich größere Anstrengungen für den Klimaschutz nötig sind, wenn die Menschheit den Klimawandel bremsen möchte. Experten der Vereinten Nationen rechnen damit, dass bereits 2026 die eigentlich als Maximum angestrebte 1,5-Grad-Schwelle der weltweiten Erwärmung erreicht werden könnte.

Die Bundesregierung hat sich auf den Weg gemacht, dass Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral wird. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Das bedeutet, im Gebäudesektor bis 2030 rund ein Drittel der Emissionen gegenüber 1990 zu vermeiden. Neben energieeffizienten Neubauten hat die Regierung dabei besonders die energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden im Auge. Dafür gibt es auch Fördermittel.

„Trotzdem“, stellt Michael Müllner, Geschäftsführer von RE/MAX in Regensburg, fest, „sind Sanierungskosten immer wieder ein Verkaufsgrund für Immobilien“.

Besonders hat die Bundesregierung Objekte im Auge, die vor 1977 gebaut wurden. Damals gab es noch keine Vorgaben für den energetischen Zustand von Gebäuden. „Wie hoch ist aber der energetische Effekt, wenn ich zum Beispiel

noch gute Fenster aus den 1970er Jahren austausche?“, fragt Müllner. „Rentiert sich die investierte Summe – sowohl finanziell als auch für die Umwelt?“ Bei jeder Sanierung entstehe Abfall. Unter Umständen müssen Bauteile entsorgt werden, die noch einwandfrei funktionieren.

Oder das Beispiel Fassaden-dämmung, das bei aktuellen Handwerker- und Materialpreisen schnell sechsstellig zu Buche schlägt. Amortisierungszeit: 20 bis 30 Jahre.

Außerdem lassen sich solche Sanierungskosten nur sehr begrenzt auf die Mieter umlegen. Dazu komme noch das jüngste Vorhaben der Regierung, demzufolge sich Vermieter und Mieter die CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe wie Gas und Öl je nach Sanierungsgrad der Immobilie teilen sollen, so Müllner. „Der typische Eigentümer, der für die Alterssicherung ein oder zwei Wohnungen oder ein kleines Mehrfamilienhaus besitzt, wird sich das nicht leisten können. Viele werden verkaufen müssen“, prognostiziert der Experte.

Insgesamt würde Müllner sich wünschen, dass die politischen Vorgaben sich daran orientieren, welche Maßnahmen de facto zielführend sind und welche nicht – und dabei die Bedürfnisse der Immobilieneigentümer nicht aus dem Blick verlieren.

Preiseinbruch bleibt unwahrscheinlich

sprechen, steigen die Preise weiter. Die hohe Inflation lässt die Anlage des Kapitals in einer Immobilie zusätzlich interessant erscheinen. Bei Objekten, die zur Finanzierung einen hohen Anteil an Fremdkapital benötigen, wirken sich die gestiegenen Zinsen hingegen bereits aus. Interessenten, denen die Bank beim Zinsniveau vom Herbst 2021 eine Zusage für eine bestimmte Summe gegeben hatte, können bei erneuter Anfrage jetzt deutlich weniger finanzieren. Die Vermarktungszeiten verlängern sich spürbar. Banken benötigen für Finanzierungsanfragen mehrere Wochen statt wenige Tage – eventuell ein vorübergehender Sondereffekt, weil die Institute mit Anfragen für Erst- und Anschlussfinanzierungen überlastet sind.

Auch bei klassischen Anlageobjekten wie kleineren Mehrfamilienhäusern, bis 2021 oft mit hohen Fremdkapitalquoten finanziert, fällt ein Teil der Interessenten inzwischen weg. Gestiegene Zinsen lassen zusammen mit dem hohen Preisniveau die Rendite schmelzen. Insgesamt betrachtet dürfte die Zinsentwicklung die Immobilienpreise dämpfen, in einigen Bereichen sogar reduzieren (siehe Interview ab Seite 7).

Neubau nur schwer finanzierbar

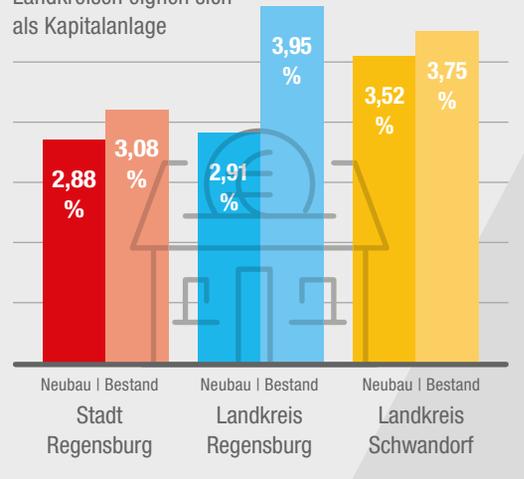
Abzuwarten bleibt, wie sich die Baulandpreise entwickeln – gerade in den stadtfüreren Regionen. 2021 sind Baugrundstücke nach den Daten von bulwiengesa im Landkreis Schwandorf im Durchschnitt um rund sieben Prozent teurer geworden, im Landkreis Regensburg um rund neun und in der Stadt Regensburg um rund elf Prozent. Allerdings können sich manche Käufer selbst bei einem relativ preiswerten

Abb. 5:

Daten: bulwiengesa AG, eigene Berechnung

Durchschnittliche Renditen 2021

Vor allem gebrauchte Wohnungen in den Landkreisen eignen sich als Kapitalanlage



Grundstück im weiteren Umland von Regensburg die neue Immobilie nicht mehr leisten. Die gestiegenen Zinsen, die hohen Bau- und Materialkosten, dazu noch Effekte wie die ausgelaufene KfW-Förderung lassen den Neubau für einen gewichtigen Interessentenkreis unfinanzierbar werden. Zusätzlich dürften die hohen Energiepreise, die Pendeln teurer machen, die Stadtfucht der letzten Jahre bremsen.

Den dämpfenden Faktoren steht die fundamentale Entwicklung der Region gegenüber. Sie spricht nicht dafür, dass die Immobilienpreise einbrechen. Die Bevölkerung und damit der Wohnraumbedarf nimmt weiter zu. Nach einer Stagnation im ersten Coronajahr 2020 ist Regensburg 2021 überraschend stark um rund 2.000 auf jetzt über 170.000 Einwohner gewachsen. Die Landkreise Regensburg und Schwandorf wuchsen 2021 jeweils um rund 1.000 Personen auf jetzt 195.000 und 149.000 Einwohner.

Trotz aller wirtschaftlicher Turbulenzen aufgrund der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs zeigt sich der Arbeitsmarkt stabil. Im Mai 2022 lag die Arbeitslosenquote in der Region Regensburg bei 2,3 Prozent. Das bedeutet nach offizieller Definition Vollbeschäftigung. Die Fluchtbewegung aus der Ukraine dürfte laut einer Studie vom empirica die Wohnraumnachfrage zusätzlich deutlich steigen lassen. In einem mittleren Zugangsszenario gehen die Experten von 6.000 bis 14.000 zusätzlich benötigten Wohnungen in der Region Regensburg-Schwandorf aus.

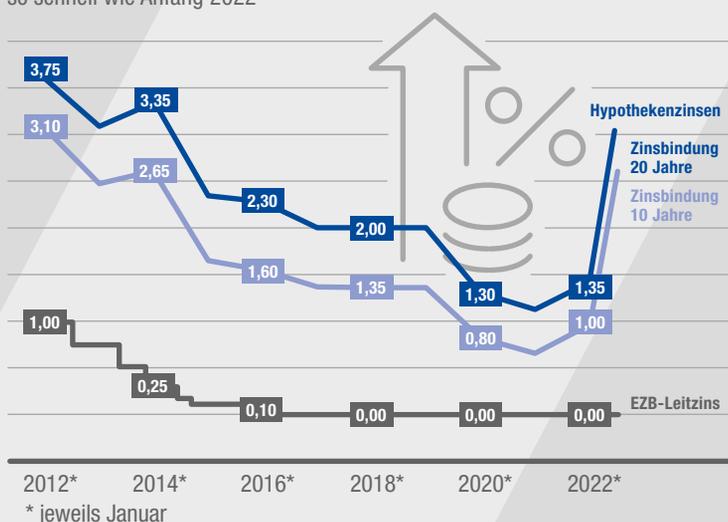
Nicht nur die Zahl der Baugenehmigungen in Regensburg, sondern auch die Entwicklung von Zinsen und Baukosten lassen darüber hinaus tendenziell einen Rückgang der Bautätigkeit erwarten. So hat zum Beispiel der Preisdruck auf Projektentwickler, Genossenschaften und kommunale Wohnbauunternehmen so stark zugenommen, dass erste Projekte bereits eingestellt wurden. Laut Verband der Bayerischen Wohnungsunternehmen wollen 60 Prozent der Mitglieder Neubau- und Modernisierungsprojekte zurückstellen, falls die Baukosten nicht wieder sinken.

Abb. 6:

Daten: FMH Finanzberatung

Zinsentwicklung der letzten zehn Jahre

Noch nie stiegen die Darlehenszinsen so schnell wie Anfang 2022



„Steigende Zinsen wirken preissenkend“

Prof. Dr. Tobias Just hält einen jähen Einbruch der Immobilienpreise aber für unwahrscheinlich

Just lehrt und forscht an der International Real Estate Business School (IREBS) der Universität Regensburg. Sollten die Finanzierungszinsen hoch bleiben, hält er Preisrückgänge in den kommenden zwei Jahren für wahrscheinlich.

Nach einer langen Phase sehr niedriger Zinsen für Immobilienkredite steigen die Raten aktuell. Manche Experten erwarten schon für den Sommer 2022 eine Drei vor dem Komma. Noch dazu erfolgt dieser Zinsanstieg sehr schnell. Worin liegt diese Entwicklung begründet?

Prof. Dr. Tobias Just: In Europa sind bisher nur die langfristigen Finanzierungszinsen gestiegen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre Hauptrefinanzierungszinsen noch unverändert gelassen. Aber immerhin ist die Wahrscheinlichkeit für eine Zinserhöhung gestiegen. Für den Anstieg der Finanzierungszinsen ist ausschlaggebend, dass zum einen die EZB ihre Anleihekaufprogramme auslaufen lässt. Es fehlt also ein zentraler Käufer und daher gehen Preise für Anleihen eher zurück. Dies ist letztlich die Kernseite von steigenden Zinsen.

Zum anderen sind in den langfristigen Zinsen immer die Erwartungen an die EZB-Zinsen der Zukunft enthalten. Weil steigende Inflationsraten die EZB eher veranlassen, den Leitzins zu erhöhen, ist es folgerichtig, dass bei steigenden Inflationsraten auch die langfristigen Zinsen anziehen. Dies gilt gerade dann, wenn zunehmend befürchtet wird, dass der Inflationsdruck zu einer stärkeren Verschiebung der Erwartungen der Marktteilnehmer führen könnte. Denn dann wäre der Preisauftrieb nicht nur vorübergehend



Im Juli 2022 erhöht die EZB die Leitzinsen erstmals seit Jahren auf über null Prozent.

Wie wirkt sich diese Entwicklung speziell auf Immobilienkredite aus?

Just: Die Immobilienfinanzierungszinsen hängen sehr eng an der Entwicklung der langfristigen Zinsentwicklung für Staatsanleihen. Das heißt, die aktuelle Zinsentwicklung impliziert auch eine Verteuerung neuer Immobiliendarlehen.

Erfahrungswerte aus der Vergangenheit besagen, dass steigende Zinsen für Immobilienkredite die Kaufpreise für Immobilien sinken lassen. Wie hängen beide Größen zusammen?

Just: Steigende Zinsen verteuern die Kreditaufnahme. Es ist für Projektentwickler und Investoren also schwieriger, aus einer erwarteten Mietzahlung die steigenden Tilgungsraten zu bezahlen. Wenn es keinen Grund oder keine Möglichkeit für höhere Mieterwartungen gibt, müssen die Investoren mit ihren Gewinnerwartungen runter. Es wird weniger Transaktionen geben, gerade Entwickler werden versuchen, Objekte schnell zu verkaufen und Land für künftige Projekte abzustoßen. All dies wirkt preissenkend. Hinzu kommt,

„ Steigende Inflation lässt die Zinsen anziehen.

Prof. Dr. Tobias Just

Geschäftsführer und wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie



Die IREBS Immobilienakademie wird wissenschaftlich und geschäftsführend von dem Immobilienexperten Prof. Dr. Tobias Just (FRICS) geleitet. Davor war Just zuletzt führend für das Branchen- und Immobilienmarktresearch der Deutschen Bank tätig. Tobias Just hat den Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg inne und ist Präsident der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif).

dass bei steigenden Zinsen der Wert zukünftiger, nominal unveränderter, Mieteinnahmen sinkt, und dies schlägt direkt auf den aktuell leistbaren Preis durch.

Wie wird sich das auf den Wohnimmobilienmarkt auswirken?

Just: Wahrscheinlich kommt es zu einer ganzen Reihe von Anpassungsprozessen. Erstens werden Finanzierungen zum Teil in der Zeit gestreckt. Es wird versucht, länger zu tilgen, um die gesamte Zahlungsrate klein zu halten. Das wird nur bedingt gelingen. Daher werden zweitens einige Projekte erst einmal auf Eis gelegt und drittens wird versucht, Kosten einzusparen. Das ist aber bei der aktuellen Material- und

Personalknappheit gar nicht so einfach. Viertens kann es in Einzelfällen auch dazu kommen, dass liquiditätsschwache Projektentwickler frühzeitig verkaufen

„ Banken werden vorsichtiger agieren.

müssen. Vermutlich sind das aber nicht viele, da wir einen langen Boom hatten. Fünftens werden Banken grundsätzlich vorsichtiger agieren. Sie werden also nicht nur die Zinsen anpassen, sondern Engagements insgesamt prüfen.

Da der Wohnungsmarkt auf der Nutzerseite aber dahingehend gesund ist, dass es wenig Leerstände und kaum Zahlungsausfälle gibt, ist ein jäher Einbruch so wie in den USA nicht wahrscheinlich.

Sechstens ist wichtig, dass Anleger Immobilieninvestitionen immer auch als Alternative zu anderen Anlageformen sehen. Hohe Inflationsraten schaden Anleihen viel direkter als Immobilien. Eine heftige Verlagerung in Anleihen ist daher nicht zu erwarten. Aber wenn die Zinssteigerungen als weitgediehen angesehen werden, dürften zunehmend gerade institutionelle Anleger in Anleihen investieren.

Welche Preisentwicklungen erwarten Sie kurz- und mittelfristig für die Wohnimmobilienmärkte?

Just: Der Druck auf die Wohnungspreise nach unten nimmt zu. Nicht weil eine Blase platzt, sondern weil steigende Zinsen als fundamentaler Grund dafür sprechen. Das muss nicht sofort in sinkende Preise gehen, denn es werden ja weniger Objekte fertiggestellt werden. Doch eine deutliche Verlangsamung der Preisentwicklung ist wahrscheinlich. In den kommenden zwei Jahren sind Preisrückgänge dann wahrscheinlich, wenn die Zinsen hoch bleiben.

Kostete ein Darlehen über 400.000 Euro bei einem Zins von 0,7 Prozent und 2 Prozent Tilgung vor einem Jahr rund 900 Euro pro Monat, sind es bei einem aktuellen Zinssatz von 2,2 Prozent jetzt rund 1.400 Euro. Betrachtet man das zusammen mit dem hohen Preisniveau für Wohnimmobilien, was raten Sie Kaufinteressenten aktuell?

Just: Das Wichtigste ist, das Objekt von einem Sachverständigen sehr genau prüfen zu lassen, damit die baulichen Risiken im Griff sind. Am zweitwichtigsten ist, langfristig zu finanzieren, um keine finanziellen Risiken aufzubauen. Schließlich sollte man nicht auf Kante finanzieren, denn die Unsicherheit ist deutlich höher als vor einigen Jahren.

Erwarten Sie, dass in nennenswerter Menge Immobilien auf den Markt kommen, weil Immobilieneigentümer sich die Anschlussfinanzierung nach Auslaufen der Zinsbindung nicht mehr leisten können?

Just: Das ist aktuell nicht zu befürchten. Sehr viele Darlehen laufen über zehn Jahre, einige noch länger. Das heißt, Anschlussfinanzierungen liegen in etwa dort, wo sie vor zehn Jahren waren. Probleme gibt es also nur, wenn Haushalte sehr kurzlaufend finanziert hatten. Diese Haushalte wird es geben, sie waren dann schlecht beraten worden, doch es ist zum Glück nur ein kleiner Teil des Markts. Wichtig ist aber auch: Mit jedem Jahr wird die Differenz größer, wenn die Anschlussfinanzierungen sich verteuern. Das heißt, neben dem Teil schlecht Berater wird es zunehmend mehr Haushalte geben, die eine größere Last tragen müssen, obwohl sie gar keine großen Risiken eingehen wollten.

Wie geht es aus Ihrer Sicht weiter mit der Inflation und den Kreditzinsen? Müssen wir uns darauf einstellen, dass die Inflation längere Zeit hoch bleibt und im Schlepptau die Immobilienkredite immer teurer werden?

Just: Anfang des Jahres überwog noch die Hoffnung, die Teuerung sei vorübergehend und der Zinsdruck überschaubar. Die Teuerung dürfte vorübergehend sein, nur das Zeitfenster hat sich wahrscheinlich verbreitert. Die Heftigkeit des Ukraine-Kriegs und die Massivität der chinesischen Corona-Eindämmungsreaktion lassen mich im Moment vermuten, dass die Gründe für hohe Kosten und Kostenunsicherheit und damit für die Entwicklung der Preise erhalten bleiben.

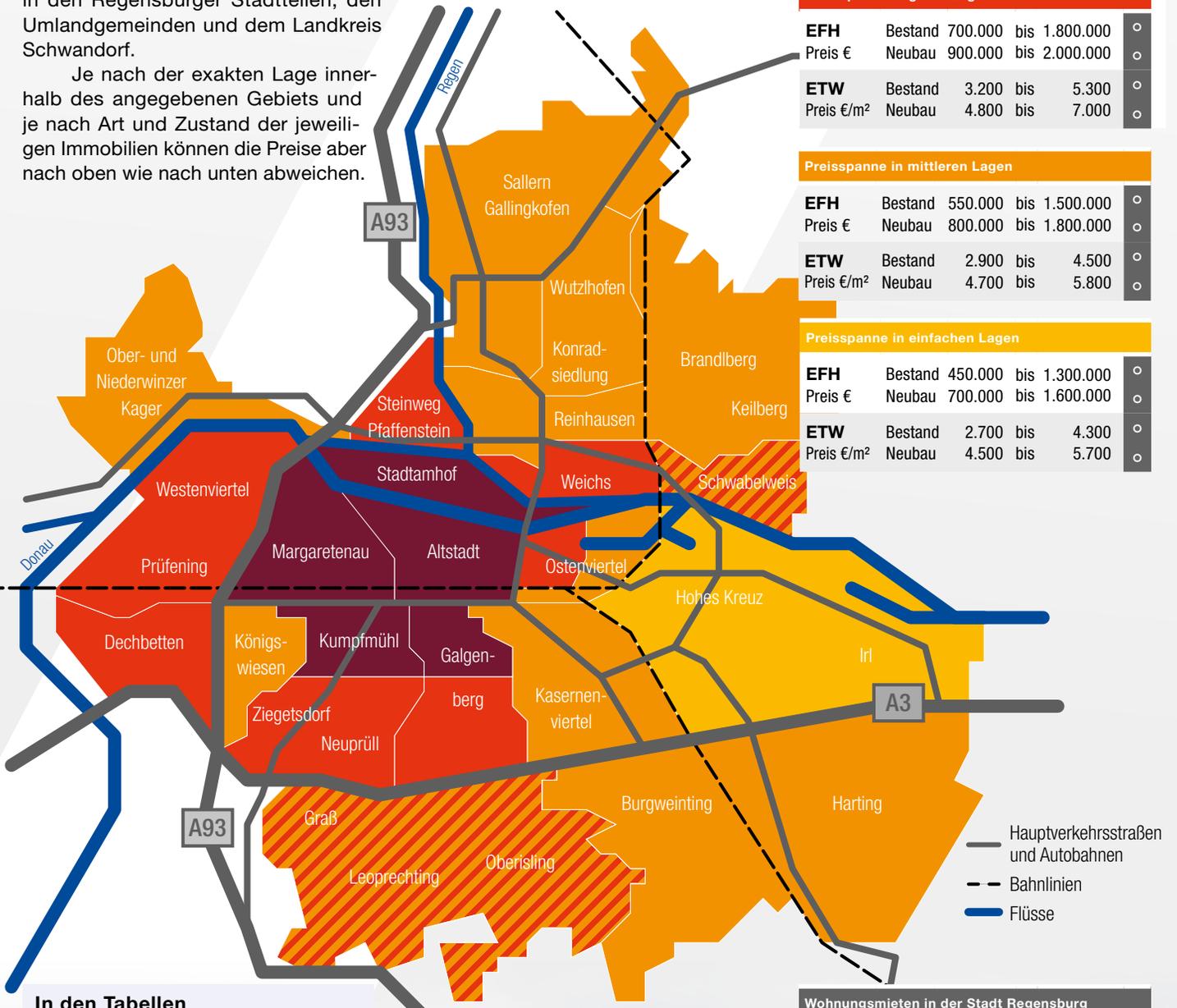
Herr Professor Just, herzlichen Dank für das Gespräch!

Preise und Trends

Stadt Regensburg

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

Je nach der exakten Lage innerhalb des angegebenen Gebiets und je nach Art und Zustand der jeweiligen Immobilien können die Preise aber nach oben wie nach unten abweichen.



Preisspanne in sehr guten Lagen

EFH	Bestand	1.000.000	bis	2.900.000	+
Preis €	Neubau	1.200.000	bis	3.200.000	+
ETW	Bestand	3.600	bis	5.500	○
Preis €/m ²	Neubau	5.900	bis	8.000	○

Preisspanne in guten Lagen

EFH	Bestand	700.000	bis	1.800.000	○
Preis €	Neubau	900.000	bis	2.000.000	○
ETW	Bestand	3.200	bis	5.300	○
Preis €/m ²	Neubau	4.800	bis	7.000	○

Preisspanne in mittleren Lagen

EFH	Bestand	550.000	bis	1.500.000	○
Preis €	Neubau	800.000	bis	1.800.000	○
ETW	Bestand	2.900	bis	4.500	○
Preis €/m ²	Neubau	4.700	bis	5.800	○

Preisspanne in einfachen Lagen

EFH	Bestand	450.000	bis	1.300.000	○
Preis €	Neubau	700.000	bis	1.600.000	○
ETW	Bestand	2.700	bis	4.300	○
Preis €/m ²	Neubau	4.500	bis	5.700	○

Wohnungsmieten in der Stadt Regensburg

Miete	Bestand	8,50	bis	12,50	○
Preis €/m ²	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 und Schwandorf, Sommer 2022*

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

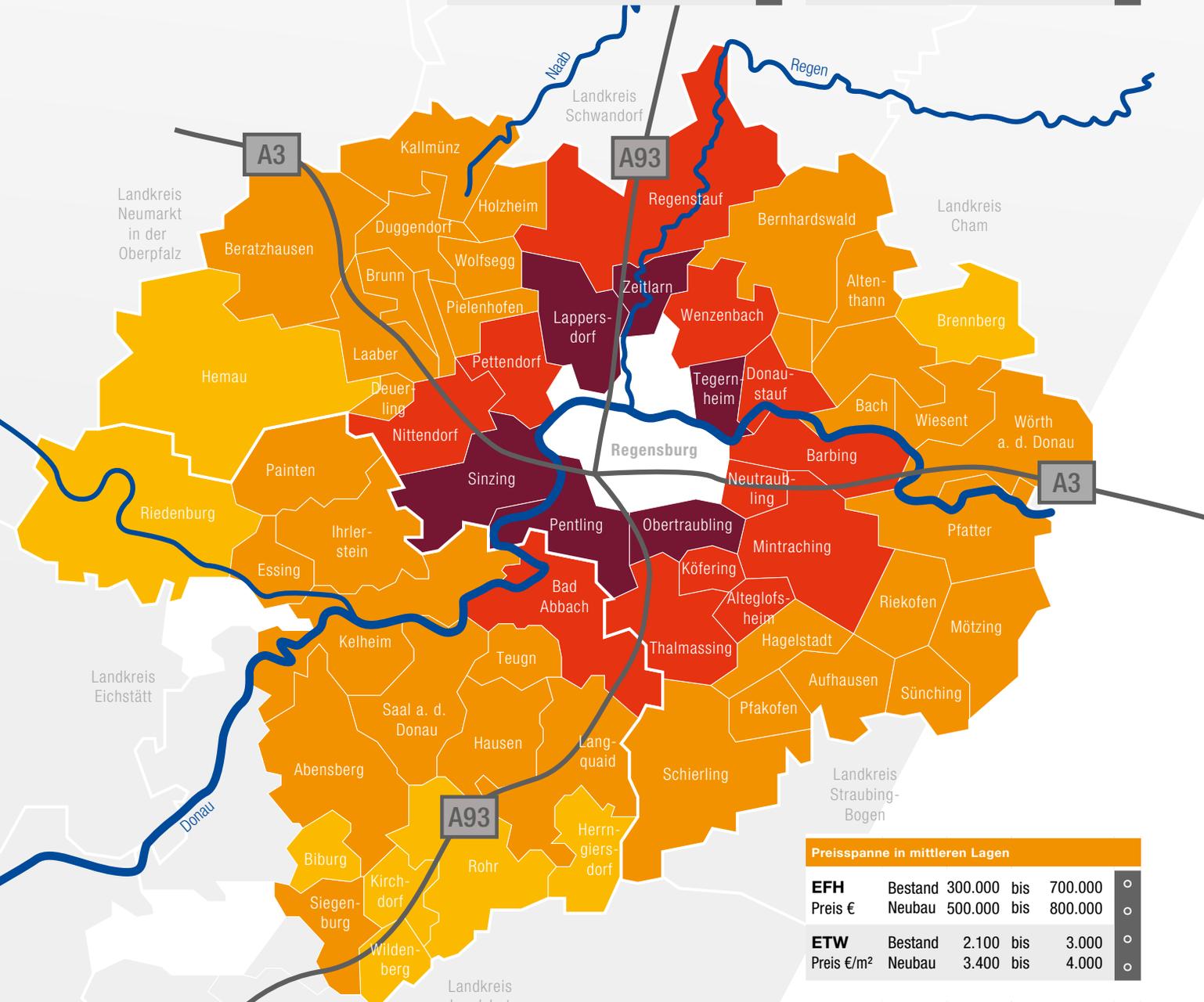
Im Landkreis Regensburg und den Nachbarlandkreisen hängen die Preise stark von der Verkehrsanbindung nach Regensburg und dem Nahversorgungsangebot vor Ort ab.

Preisspanne in sehr guten Lagen

EFH	Bestand	600.000	bis	1.500.000	○
	Preis €	Neubau	700.000	bis	
ETW	Bestand	3.000	bis	4.000	○
	Preis €/m ²	Neubau	4.000	bis	

Preisspanne in guten Lagen

EFH	Bestand	380.000	bis	950.000	○
	Preis €	Neubau	550.000	bis	
ETW	Bestand	2.500	bis	3.500	○
	Preis €/m ²	Neubau	3.600	bis	



Preisspanne in mittleren Lagen

EFH	Bestand	300.000	bis	700.000	○
	Preis €	Neubau	500.000	bis	
ETW	Bestand	2.100	bis	3.000	○
	Preis €/m ²	Neubau	3.400	bis	

Preisspanne in einfachen Lagen

EFH	Bestand	300.000	bis	650.000	-
	Preis €	Neubau	420.000	bis	
ETW	Bestand	1.800	bis	2.700	○
	Preis €/m ²	Neubau	3.300	bis	

Wohnungsmieten im Landkreis Regensburg

Miete	Bestand	6,00	bis	10,00	○
	Preis €/m ²	Neubau	7,50	bis	

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

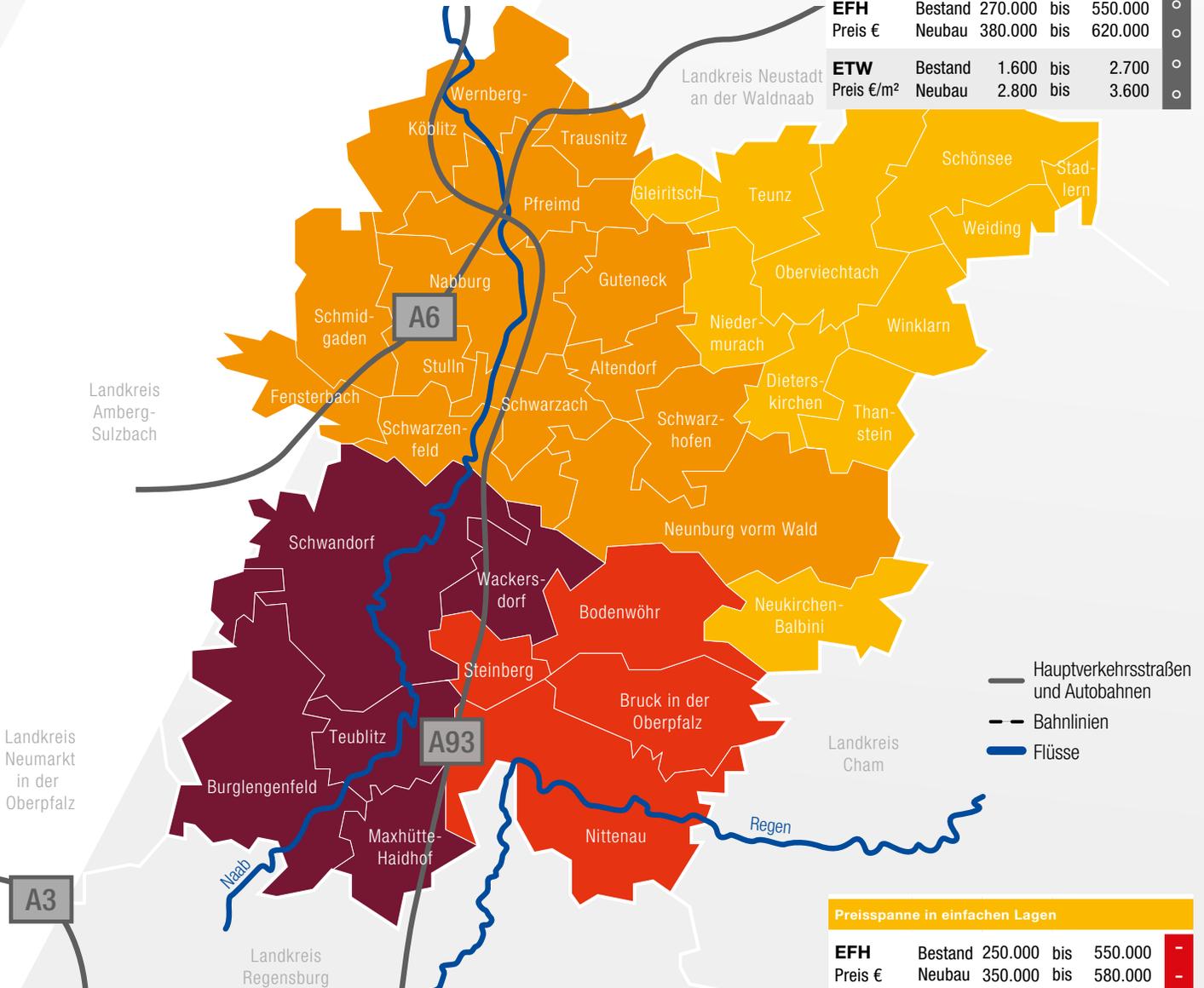
EFH	Bestand	350.000	bis	800.000	○
	Preis €	Neubau	450.000	bis	
ETW	Bestand	1.700	bis	3.100	○
	Preis €/m ²	Neubau	3.200	bis	

Preisspanne in guten Lagen

EFH	Bestand	300.000	bis	650.000	○
	Preis €	Neubau	400.000	bis	
ETW	Bestand	1.700	bis	3.000	○
	Preis €/m ²	Neubau	3.000	bis	

Preisspanne in mittleren Lagen

EFH	Bestand	270.000	bis	550.000	○
	Preis €	Neubau	380.000	bis	
ETW	Bestand	1.600	bis	2.700	○
	Preis €/m ²	Neubau	2.800	bis	



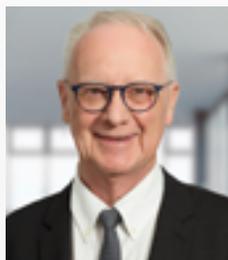
Preisspanne in einfachen Lagen

EFH	Bestand	250.000	bis	550.000	-
	Preis €	Neubau	350.000	bis	
ETW	Bestand	1.500	bis	2.500	○
	Preis €/m ²	Neubau	2.700	bis	

Wohnungsmieten im Landkreis Schwandorf

Miete	Bestand	5,50	bis	7,80	○
	Preis €/m ²	Neubau	6,50	bis	

Am RE/MAX Immobilien-Marktbericht 2022/2023 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



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



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



Florian Schober
Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-240
florian.schober@remax.de



Christoph Schmid
Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-228
christoph.schmid@remax.de



Ihre Karrierechance!
Jetzt bewerben unter:
www.remax-regensburg.de/karriere/

KOMMEN SIE ZUR NUMMER 1.

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

