

IMM



MARKT BERICHT

Region Regensburg,
Schwandorf & Straubing



Entwicklung

Die Kaufpreise
beginnen zu sinken

Einzelbewertungen

Regensburg
Stadtteile & Umland,
Region Schwandorf,
Region Straubing

Interview

Prof. Stephan Kippes

„Wir beobachten
klassische
Wirkmechanismen“





Liebe Leserin, lieber Leser!

Der Immobilienmarkt steht vor einer fundamentalen Trendwende. Zum ersten Mal seit einem Jahrzehnt sinken die Kaufpreise für Immobilien, haben Kaufinteressenten zumindest wieder ein wenig Auswahl. Gleichzeitig bleibt die Situation auf den Mietmärkten angespannt, weil die Bevölkerung in der Region Regensburg, Schwandorf, Straubing wächst und viele Menschen wegen der hohen Finanzierungskosten auf den Mietmarkt ausweichen müssen.

Niemand hatte damit gerechnet, dass die Inflationsrate von nahe Null während des ersten Corona-Jahres derart in die Höhe schnellte. Sie wurde maßgeblich vom Energiepreis-Schock nach dem Einmarsch Russlands in der Ukraine getrieben. Zusätzlich waren 2022 die weltweiten Lieferketten wegen der Corona-Einschränkungen vor allem in China noch sehr angespannt. Das hat die Notenbanken zum Handeln gezwungen. Der europäische Leitzins ist von Null noch im Juli 2022 auf 3,75 Prozent im Mai 2023 geklettert. Die Zinsen für Immobilienkredite haben sich seit Herbst 2022 je nach Laufzeit um die vier Prozent eingependelt.

Gerade in dieser Situation möchten wir Ihnen mit dem 12. Immobilien-Marktbericht eine fundierte Orientierung für Ihre persönliche Immobilien-Entscheidung an die Hand geben. Denn als Verkäufer wie als Käufer kommt es gerade jetzt darauf an, den marktgerechten Preis zu kennen. Wie schon seit über 20 Jahren stehen Ihnen auch jetzt die über 30 Expertinnen und Experten unserer Büros in Regensburg, Schwandorf und – seit Mai neu – in Straubing als verlässliche Beraterinnen und Berater zur Seite.

**Dr. Werner Gross, Michael Müllner
und Ulrike Eschenbecher**

mit dem gesamten Team von RE/MAX
in Regensburg, Schwandorf und Straubing

Die Kaufpreise beginnen zu sinken

„Der Blick zurück erlaubt dieses Jahr keine realistische Einschätzung der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.“ Das sagt Geschäftsführer Michael Müllner. Im Vergleich zum Vorjahr sind 2022 die Preise für Immobilien zwar noch gestiegen. Aber seit Herbst 2022 und stärker noch im ersten Halbjahr 2023 zeigt sich bereits ein Preisrückgang. Gestiegene Zinsen und 2023 zusätzlich die Unsicherheit rund um die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes wirken dämpfend. Zu erwarten ist, dass sich ein Teil der nach wie vor hohen Wohnraumnachfrage vom Kauf- in den Mietmarkt verlagert. Hier sind weitere Preiserhöhungen wahrscheinlich.

Die Kaufpreise in der Region sinken zum ersten Mal, nachdem sie seit über zehn Jahren nur eine Richtung kannten: nach oben. Betroffen sind Immobilien aller Typen und Baujahre. RE/MAX beobachtet in der Region je nach Objekt und Lage einen Preisrückgang von zehn bis 30 Prozent. Am Beispiel von Ein-/Zweifamilienhäusern stützt das Marktforschungsinstitut empirica mit seinen Zahlen die Einschätzung von RE/MAX (*Abb 1. – Entwicklung Kaufpreise Ein-/Zweifamilienhäuser*).

Das Angebot an Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften ist nicht mehr so knapp wie noch vor einem Jahr. Das macht sich besonders im Stadtgebiet Regensburg bemerkbar, das, von einem sehr hohen Niveau kommend, den größten Preisrückgang verzeichnet. Auf den großen Immobilienportalen ist die Zahl angebotener

Objekte deutlich gestiegen. Verzeichneten sie vor einem Jahr deutlich unter 100 Angebote, stehen aktuell über dreimal so viele Häuser zum Verkauf.

Kaufinteressenten haben zum Teil wieder die Wahl zwischen verschiedenen Angeboten. Und sie haben in der Regel etwas mehr Zeit abzuwägen als noch bis Mitte letzten Jahres.

Besonders sind ältere Objekte aus den 1950er bis 1970er Jahren vom Preisrückgang betroffen – typische Immobilien, die von älteren Bewohnern oder nach Erbfällen verkauft werden; Häuser mit oft großen Wohnflächen auf großen Grundstücken in einem energetisch nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Hohe Betriebs- und Sanierungskosten führen bei der Kalkulation zu Preisabschlägen.

” Abschlüsse
bis zu
30 Prozent

Die Energieeffizienz spielt eine immer wichtigere Rolle für den Wert einer Immobilie.

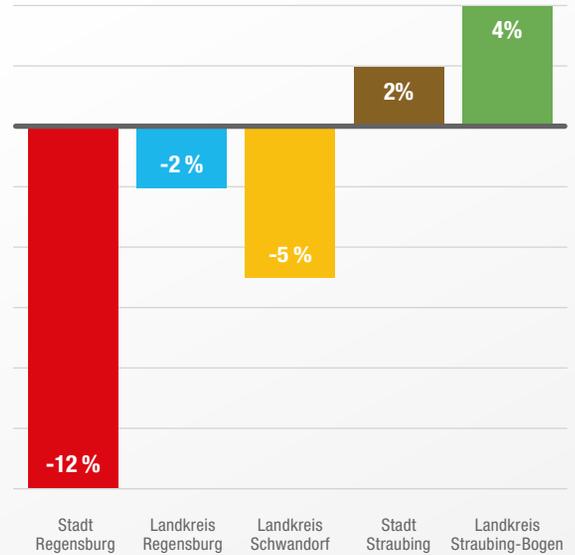


shutterstock.com - Detailfoto



Abb. 1:

Entwicklung Kaufpreise Ein-/Zweifamilienhäuser



In der Stadt Regensburg sind die Preise um rund zwölf Prozent gesunken, im Landkreis Regensburg um rund zwei Prozent und im Landkreis Schwandorf um rund fünf Prozent. In der Stadt Straubing sind Preise um rund vier Prozent gestiegen, im Landkreis Straubing-Bogen um rund zwei Prozent.

Mit den – noch – gestiegenen Preisen machen sich in der Region Straubing Nachholeffekte bemerkbar. Haben sich die Preise in den anderen Regionen in den letzten rund zehn Jahren mit kontinuierlichem Anstieg ungefähr verdoppelt, weist empirica besonders für die Stadt Straubing zwischen 2017 und 2019 sinkende Preise aus.

Daten: Das Marktforschungsinstitut empirica AG vergleicht die Kaufpreise durchschnittlicher Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahre mit einer normierten Wohnfläche von 125 m² im 1. Qu. 2022 mit dem 1. Qu. 2023.

Ein Grund für die nachlassende Nachfrage sind die Hypothekenzinsen, die sich seit Herbst letzten Jahres um die vier Prozent eingependelt haben. Anfang

» Energieeffizienz wird wichtiger

2022 lagen sie noch zwischen 1,0 und 1,5 Prozent (Abb. 2 – Zinsentwicklung).

Zum anderen sorgt die Diskussion über neue Heizungs- und Sanierungsvorschriften im ersten Halbjahr 2023 für Zurückhaltung auf Käuferseite. Das trifft, wie oben beschrieben, gerade ältere Bestandsbauten mit geringer Energieeffizienz.

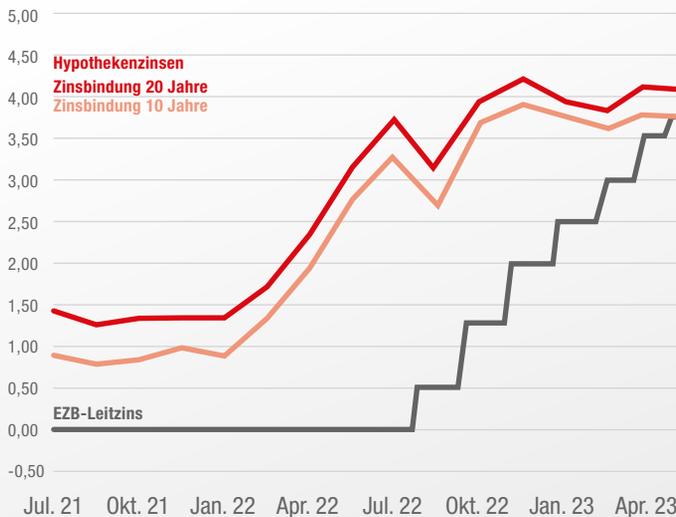
Auch wenn die Baukonjunktur sich bereits merklich abkühlt, bleiben Handwerker knapp und Baumaterial teuer. Solange nicht klar ist, welche Heizungen ab 2024 bei einer Sanierung eingebaut werden dürfen und welche Fördermaßnahmen der Staat auflegt, kann eine Entscheidung zum Teil schwierig werden.

Der Markt für Eigentumswohnungen steht ebenfalls vor einer unsicheren Entwicklung. Nach Daten des Immobilien-Analyseunternehmens bulwi-



Abb. 2:

Zinsentwicklung der letzten zwei Jahre



Die Hypothekenzinsen haben sich seit Ende 2021 ungefähr vervierfacht. Bei gleichem Kaufpreis und gleicher Tilgung würde sich die monatliche Rate aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus gegenüber 2021 von zum Beispiel 1.500 auf 3.000 Euro glatt verdoppeln. Zusätzlich verlangen die Banken nach Beobachtungen von RE/MAX höhere Quoten an Eigenkapital oder andere Sicherheiten. Immer mehr Kaufinteressenten haben dadurch keine Chance mehr, eine Finanzierung zu bekommen.

Daten: FMH Finanzberatung



Abb. 3:
Entwicklung Kaufpreise Wohnungen



Teure Grundstücke und hohe Baukosten haben die Preise von Neubauwohnungen in der Stadt Regensburg 2022 noch einmal um rund 3,7 Prozent steigen lassen. Bestandswohnungen stagnierten im Preis. Im Landkreis Regensburg sind neue wie Bestandswohnungen 2022 nicht teurer geworden. Der kontinuierlich steigende Zubau (siehe auch Abb. 5) hat die Nachfrage offenbar zunächst bedienen können.

Im Landkreis Schwandorf wie im Landkreis Straubing-Bogen blieb die Nachfrage nach Bestandswohnungen hoch. Die Preise sind 2022 jeweils um rund acht Prozent gestiegen. Die Preise für Neubauwohnungen stagnierten 2022 im Landkreis Schwandorf. In der Stadt Straubing stiegen sie um 2,6 Prozent, im Landkreis Straubing-Bogen um 5,7 Prozent. Bestandswohnungen in der Stadt Straubing wurden 2022 um 3,1 Prozent teurer.



Daten: bulwiengesa AG

engesa sind Neubau- wie Bestandswohnungen im Jahr 2022 gegenüber 2021 im Schnitt noch einmal etwas teurer geworden. Die Entwicklung bietet aber ein differenziertes Bild (Abb. 3. – Entwicklung Kaufpreise Wohnungen).

Bis Jahresmitte 2023 zeichnet sich ab, dass der Neubau von Wohnungen, wie auch von Einfamilienhäusern, stark zurückgeht. Viele geplante Projekte

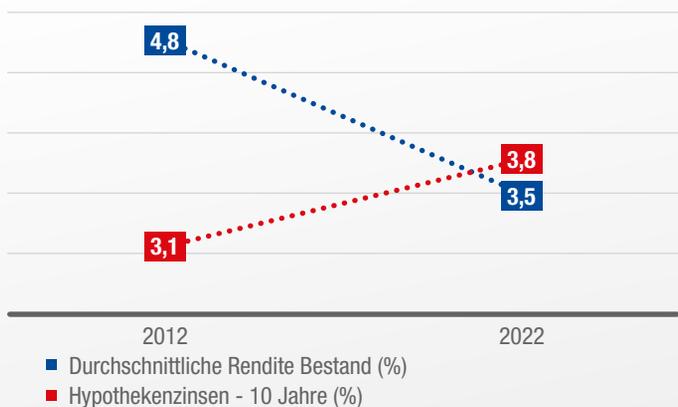
werden nicht realisiert. Die Grundstückspreise sind 2022 in Stadt und Landkreis Regensburg sowie dem Landkreis Schwandorf und der Stadt Straubing weiter zum Teil deutlich gestiegen. Laut bulwiengesa kosteten Baugrundstücke in Regensburg im Schnitt 1.200 Euro pro Quadratmeter, neun Prozent mehr als 2021. Wenn Bauträger zu diesen Preisen eingekauft haben, finden sie jetzt kaum noch Käufer. Denn die Baukosten bleiben durch teures Material, Fachkräftemangel und strenge Energievorschriften hoch.

Eigenutzer von Eigentumswohnungen stehen vor der Herausforderung hoher Hypothekenzinsen und strenger Eigenkapitalforderungen der Banken.

Für Kapitalanleger bieten sich 2023 wieder Anlagealternativen, wenn Banken für Festgeld zwei bis drei Prozent Zinsen zahlen. Ende 2022 lagen in der Region die durchschnittlichen Renditen von Bestandswohnungen unter den durchschnittlichen Zinsen von Immobilienkrediten mit 10-jähriger Zinsbindung (Abb. 4 – Entwicklung Rendite und Zinsen). Nachdem die Möglichkeit für Mieterhöhungen gesetzlich beschränkt



Abb. 4:
Vergleich Rendite und Zinsen



Vor zehn Jahren ließ sich mit Bestandsimmobilien in der Region Regensburg, Schwandorf, Straubing im Schnitt eine Rendite von 4,8 Prozent erzielen. 2022 lag sie, vor allem aufgrund gestiegener Kaufpreise, bei 3,5 Prozent. Damit überstiegen Ende 2022 die durchschnittlichen Zinsen für Hypotheken mit 10-jähriger Bindungsfrist die Renditen rechnerisch um 0,3 Prozentpunkte. 2012, zu Beginn des Immobilienbooms, lagen die Zinsen um 1,6 Prozentpunkte niedriger als die Rendite.

Daten: bulwiengesa AG, FMH Finanzberatung, eigene Berechnung

Bautätigkeit bricht deutlich ein

ist und die Kreditzinsen voraussichtlich nicht sinken werden, bleibt als Ausweg nur eine Korrektur bei den Kaufpreisen. RE/MAX geht davon aus, dass die Preise für Wohnungen spürbar sinken werden.

Zwar bleibt eine Immobilie in einer wirtschaftlich starken Region wie dem Raum Regensburg, Schwandorf, Straubing ein stabiler Sachwert. Doch bietet sie im momentanen Marktumfeld kaum mehr Rendite als andere Anlagemöglichkeiten. Das war viele Jahre lang anders.

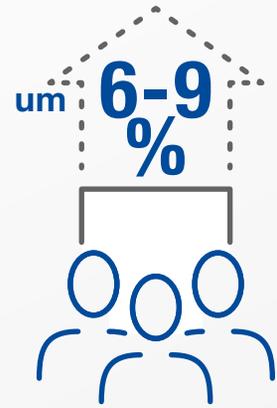
Ein starker Immobilienstandort

Fundamentaldaten der Region bleiben intakt

Die Region Regensburg, Schwandorf, Straubing wird auch in Zukunft ein starker Immobilienstandort bleiben. Die Fundamentaldaten sind jedenfalls nicht für den Dämpfer bei den Kaufpreisen verantwortlich. Vor allem hat die Bevölkerung 2022 weiter zugenommen. Am stärksten in der Stadt Regensburg, die zum Jahresende rund 175.000 Einwohner zählte, 5.000 mehr als ein Jahr zuvor. Der Landkreis Regensburg ist um rund 3.000 Einwohner gewachsen, der Landkreis Schwandorf um rund 2.500, Stadt Straubing und Landkreis Straubing-Bogen zusammen um über 2.000. Neben der wirtschaftli-



Einwohner ist die Region 2022 gewachsen.



soll die Bevölkerung bis 2041 zulegen.

zent wachsen, die Stadt Straubing um rund sechs Prozent. Der Landkreis Straubing-Bogen gehört mit fast plus neun Prozent zu den Gewinnern in Bayern.

Wirtschaftliches Zentrum mit weiter Strahlkraft in die Region bleibt Regensburg. Der aktuelle Prognos Zukunftsatlas sieht die Stadt nach Wirtschaftskraft, Wirtschafts-Dynamik und demografischen Faktoren auf Platz 17 unter den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten. Das IW weist Regensburg unter den westdeutschen Mittelstädten bei Eigentumswohnungen als drittteuersten Standort aus – teurer sogar als die Millionenstadt Köln.

Regensburg gehört zu den



Standorten im Prognos-Zukunftsatlas



Menschen pendeln täglich zum Arbeiten nach Regensburg

chen Attraktivität der Region, die schon lange für Zuzug sorgt, war 2022 vor allem die Fluchtbewegung aus der Ukraine für die Zunahme verantwortlich.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln, hat für die Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ ermittelt, dass Regensburg ganz besonders junge Leute anzieht. Die Stadt liegt unter den deutschen Mittelstädten auf Platz 1 beim Zuzug von 18- bis 30-Jährigen. Das dämpft die Alterung der Bevölkerung.

Nach der aktuellen Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik bleibt die Wohnraumnachfrage langfristig hoch. Bis 2041 rechnet das Amt mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung in der Region. Stadt und Landkreis Regensburg sowie der Landkreis Schwandorf sollen den Zahlen zufolge um rund sieben Pro-



bundesweit belegt Regensburg beim Zuzug von 18- bis 30-Jährigen

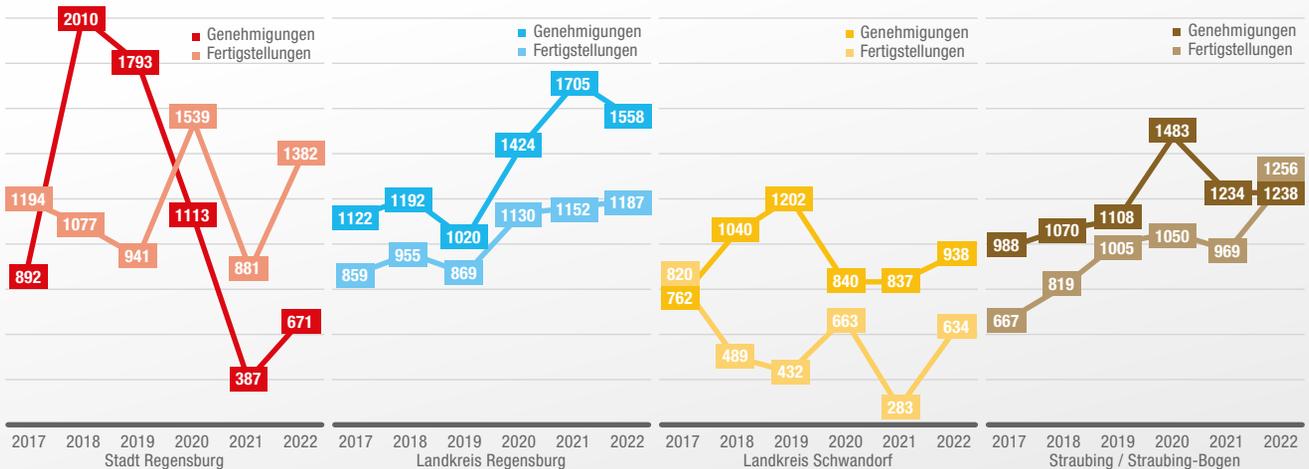
Die anderen Landkreise und Städte rangieren beim Zukunftsatlas im Mittelfeld, wobei der Landkreis Straubing-Bogen sich bei „Wohlstand & soziale Lage“ bundesweit unter den Top 20 platzieren kann.

Die gesamte Region weist ausgesprochen niedrige Arbeitslosenzahlen aus. Die Stadt Regensburg bietet als Jobmotor der Region besonders viele Arbeitsplätze. Unter allen deutschen Städten liegt sie laut IW beim Pendlersaldo auf Platz 3 – nach Wolfsburg und Frankfurt am Main. Laut Statistischem Landesamt pendeln jeden Tag rund 96.000 Menschen aus der ganzen Region zum Arbeiten nach Regensburg ein.



Abb. 5:
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2022

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik



Besonders in der Stadt Regensburg ist die Zahl der Baugenehmigungen deutlich eingebrochen. Sie hat sich 2022 gegenüber dem letzten Höchststand 2018 mehr als halbiert. Die Zahl der Baufertigstellungen dürfte bald ebenfalls sinken. Die anderen Regionen haben ihr Niveau 2022 noch halten können.

In der Stadt Regensburg haben sich die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen schon in den letzten zwei Jahren von ihren Höchstständen entfernt. In den anderen Regionen hat sich der positive Trend der Vorjahre im Rahmen normaler Schwankungen 2022 noch fortgesetzt. 2023 ist aber auch hier mit Rückgängen zu rechnen (Abb. 5 – Baugenehmigungen und -fertigstellungen).

Bundesweit ist die Bautätigkeit laut Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nach vielen Jahren des Aufschwungs schon 2022 preisbereinigt um gut zwei Prozent gesunken. 2023 rechnet das Institut mit einem ähnlichen Rückgang, für den vor allem der Neubau verantwortlich ist. Verstärkte Investitionen bei Sanierungen von Bestandsgebäuden können den Rückgang nur teilweise auffangen.

„ Nachfrage auf Mietmarkt steigt

Die Mietpreise für Wohnungen sind in der Region 2022 moderat gestiegen (Abb. 6 – Entwicklung Mietpreise von Wohnungen). Zu erwarten ist, dass die Mietpreise künftig deutlicher steigen. Erneut sind in der Region zu wenige Wohnungen neu gebaut worden, um die alleine durch den Zuzug entstandene Wohnraumnachfrage zu decken. Zusätzlich suchen nach den Beobachtungen von RE/MAX vermehrt Interessenten nach langfristigen Mietverhältnissen, denen ein Kauf beim aktuellen Zinsniveau zu teuer geworden ist. Diese weiter steigende Nachfrage trifft auf einen Markt, in dem der Wohnungsneubau, wie in der Stadt Regensburg, bereits deutlich zurückgegangen ist (Abb. 5) und in dem die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen viele Bauträger dazu bringen, Neubauprojekte zumindest auszusetzen, wenn nicht ganz aufzugeben.



Abb. 6:
Entwicklung Mietpreise von Wohnungen



jeweils: Durchschnitt (Euro/qm)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Miete Erstbezug	11,50	12,00	12,60	13,00	13,20	13,50
Wiedervermietung Wohnungen	7,60	8,00	8,40	8,50	8,50	8,60

Die höchsten Steigerungen der Mietpreise von Wohnungen verzeichnete 2022 der Landkreis Straubing-Bogen. Die Quadratmeterpreise von Neubawohnungen, jeweils Kaltmiete, legten gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Prozent zu, bei Wohnungen in der Wiedervermietung um 2,8 Prozent. In absoluten Preisen waren innerhalb der Region sowohl die Neubau- als auch die gebrauchten Wohnungen im Landkreis Straubing-Bogen vergleichsweise am günstigsten.

In der Stadt Regensburg stiegen die Mieten im Neubau um 1,5 Prozent, in der Wiedervermietung um 1,8 Prozent, im Landkreis Regensburg um 2,0 Prozent, im Landkreis Schwandorf um 1,1 Prozent, für Wohnungen in der Wiedervermietung um 2,7 Prozent. Die Stadt Straubing verzeichnet bei Neubawohnungen mit 1,0 Prozent die geringsten Preissteigerungen in der Region. Gebrauchte Mietwohnungen verteuerten sich um 2,4 Prozent.

Daten: bulwiengesa AG

„Wir beobachten klassische Wirkmechanismen“

Prof. Dr. Stephan Kippes hält die momentanen Preiskorrekturen bei Immobilien für eine gesunde Marktreaktion.



An der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ist Prof. Kippes Inhaber der im deutschsprachigen Raum einzigen ordentlichen Hochschul-Professur für Immobilienmarketing. Gleichzeitig steht er dem IVD-Institut – Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbh in München vor.

Die Zinsen für Immobilienkredite haben sich nach einem rasanten Anstieg im Jahr 2022 aktuell um die vier Prozent eingependelt. Die EZB hat die Leitzinsen im Kampf gegen die Inflation von null auf aktuell (Mai 2023) 3,75 Prozent angehoben. In der Folge sind die Immobilienpreise gesunken. Experten sprechen aktuell von Rückgängen zwischen 15 und 30 Prozent gegenüber den Höchstständen. Wie bewerten Sie diese Entwicklungen?

Prof. Dr. Stephan Kippes: Nach 12, 13 Jahren, in denen die Preise kontinuierlich gestiegen sind, sehe ich in den aktuellen Preiskorrekturen eine normale Reaktion der Märkte.

So ein Trend kann nicht ewig halten. Wir liegen aktuell vielerorts auf dem Preisniveau von 2019 oder 2020 – auch da waren Immobilien schon teuer. Insoweit ist

» Eine gesunde Preiskorrektur

diese Korrektur wahrscheinlich sogar gesund. Ungewöhnlich ist allerdings der Auslöser für die Preiskorrektur. Ich hätte es nicht für möglich gehalten, Inflationsraten von fünf oder sechs Prozent zu erleben. Mit 6,9 Prozent lagen wir 2022 in Deutschland sogar noch darüber. Von diesem Szenario war nicht auszugehen. Trotzdem: Dass die Immobilienpreise über ein Jahrzehnt lang nur eine Richtung kannten, musste zu einer Korrektur führen.

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

Kippes: Nun, kurzfristig sehe ich generell noch etwas Luft nach unten, wobei die Preise in einigen Regionen schon ein Plateau erreicht haben könnten. Mittelfristig werden sich die Märkte nach meiner Prognose stabilisieren, vielleicht auf etwas geringerem Niveau als heute.

Immobilien gelten als guter Inflationsschutz – Stichwort Betongold. In Folge der hohen Inflation sinken die Immobilienpreise aktuell aber. Ist das ein Widerspruch?

Kippes: Die Inflation hat die Notenbanken gezwungen, ihre Leitzinsen zu erhöhen. Die Darlehenszinsen hatten das 2022 vorweggenommen und sind bereits gestiegen, als der europäische Leitzins noch bei null lag. Wie zu erwarten sind nach den Zins-

erhöhungen die Immobilienpreise in den Sinkflug gegangen. Die außergewöhnlich niedrigen Zinsen waren die Jahre zuvor ja einer der Gründe für die steigenden Preise. Wir beobachten ganz klassische ökonomische Wirkungsmechanismen.

Ist es also momentan ratsam, sein Geld in Immobilien anzulegen?

Kippes: Es ist vor allem eine taktische Entscheidung, ob man jetzt investiert oder die Marktentwicklung noch etwas abwar-

tet. Alle Anlageklassen unterliegen Preisschwankungen. Speziell Wohnimmobilien werfen derzeit vielerorts überschaubare Renditen ab, gerade an wirtschaftlich starken und damit teuren Standorten. Gleichzeitig bleiben die Objekte wertstabil. Immobilien sind aus meiner Sicht langfristig eine sichere Anlageform.

Sorgen macht mir, dass die Politik den Immobilienmarkt immer strenger reguliert. Mir fallen Eingriffe wie die Mietpreisbremse ein oder energetische Sanierungsmaßnahmen, die Eigentümer nicht auf die Mieter umlegen dürfen. Wir sind in einer Situation, in der die Bautätigkeit stark zurückgegangen ist. Der Gesetzgeber muss aufpassen, Vermieter und Investoren durch immer strengere Eingriffe nicht zusätzlich abzuschrecken.

Kostete ein Darlehen über 400.000 Euro noch Ende 2021 bei einem Zins von 0,7 Prozent und 2 Prozent Tilgung rund 900 Euro pro Monat, sind es bei einem aktuellen Zinssatz von 3,6 Prozent jetzt rund 2.200 Euro. Was raten Sie Eigennutzern vor diesem Hintergrund?

Kippes: Das kommt immer auf den Einzelfall an. Generell ist wichtig, sich mit einer Immobilienfinanzierung nicht zu überlasten und noch den letzten verfügbaren Euro in die Raten zu stecken. Jetzt gilt es, Ruhe zu bewahren und den Markt zu beobachten. Die momentane Lage bietet die Chance, bestimmte Objekte zu deutlich günstigeren Preisen zu erwerben.

Herr Professor Kippes, wir danken für das Gespräch.

Preise & Trends

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, Schwandorf und Straubing, Sommer 2023

Legende:

EFH = Einfamilienhäuser
ETW = Eigentumswohnungen

Preisentwicklung: Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

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

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.

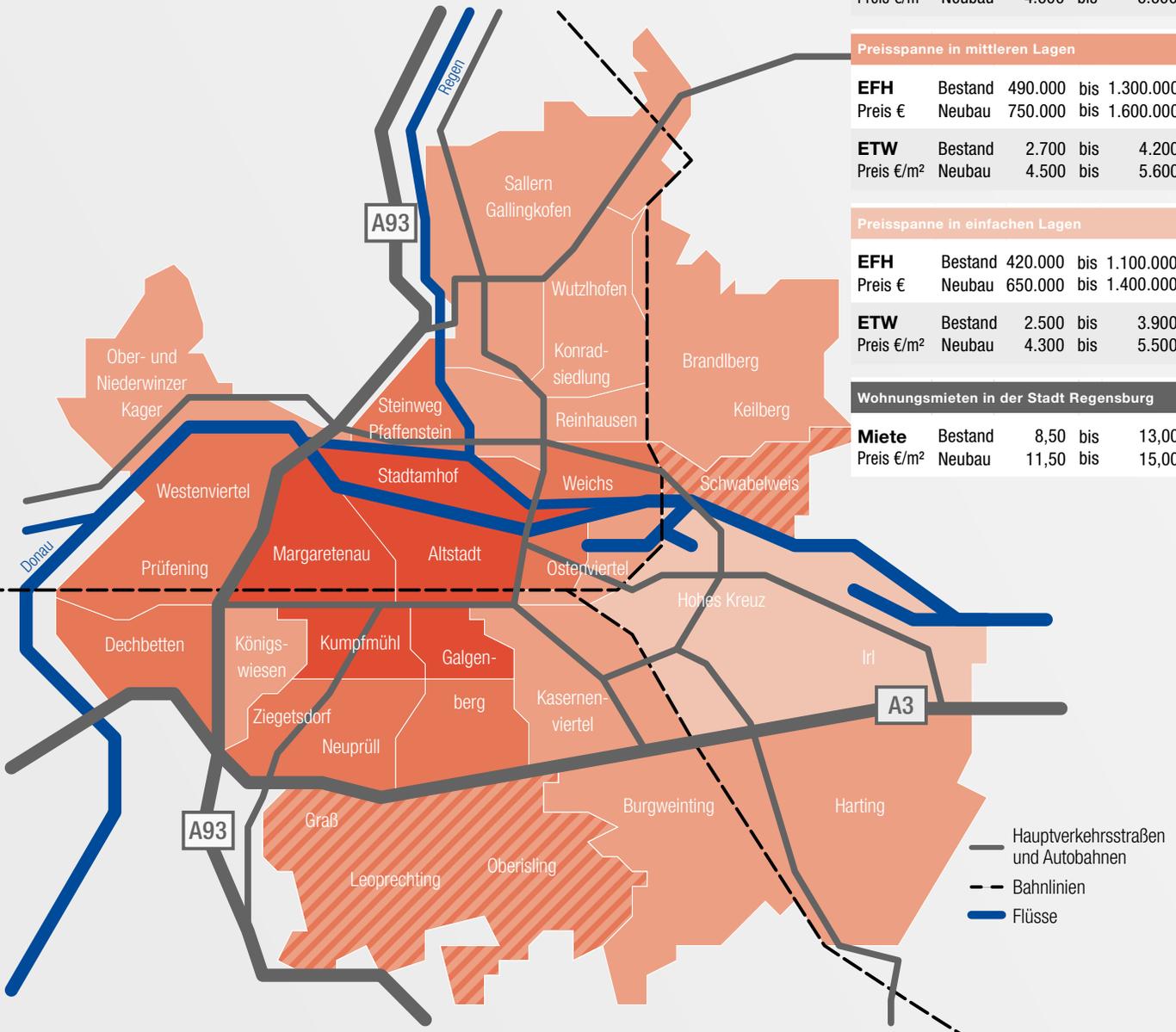
Preisspanne in sehr guten Lagen				
EFH	Bestand	900.000	bis 2.500.000	--
	Preis €	Neubau	1.100.000 bis 2.900.000	--
ETW	Bestand	3.300	bis 5.300	--
	Preis €/m ²	Neubau	5.700 bis 7.600	--

Preisspanne in guten Lagen				
EFH	Bestand	650.000	bis 1.700.000	--
	Preis €	Neubau	850.000 bis 1.900.000	--
ETW	Bestand	2.900	bis 5.000	--
	Preis €/m ²	Neubau	4.600 bis 6.600	--

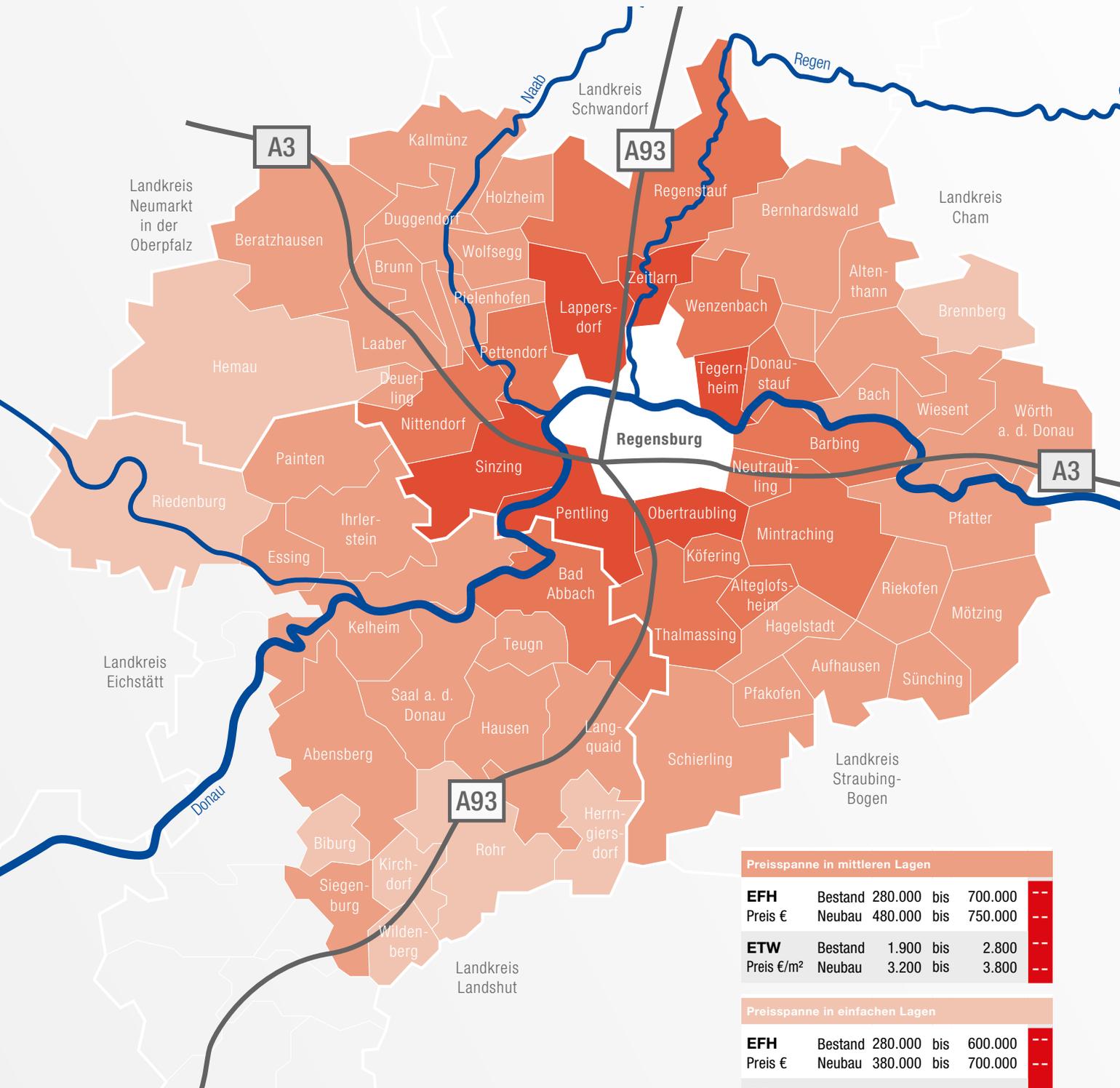
Preisspanne in mittleren Lagen				
EFH	Bestand	490.000	bis 1.300.000	--
	Preis €	Neubau	750.000 bis 1.600.000	--
ETW	Bestand	2.700	bis 4.200	--
	Preis €/m ²	Neubau	4.500 bis 5.600	--

Preisspanne in einfachen Lagen				
EFH	Bestand	420.000	bis 1.100.000	--
	Preis €	Neubau	650.000 bis 1.400.000	--
ETW	Bestand	2.500	bis 3.900	--
	Preis €/m ²	Neubau	4.300 bis 5.500	--

Wohnungsmieten in der Stadt Regensburg				
Miete	Bestand	8,50	bis 13,00	+
	Preis €/m ²	Neubau	11,50 bis 15,00	+



Landkreise Regensburg und Kelheim



Preisspanne in sehr guten Lagen					
EFH	Bestand	550.000	bis	1.300.000	---
	Preis €	Neubau	650.000	bis	1.500.000
¹ ETW	Bestand	2.800	bis	3.700	---
	Preis €/m ²	Neubau	3.800	bis	4.600

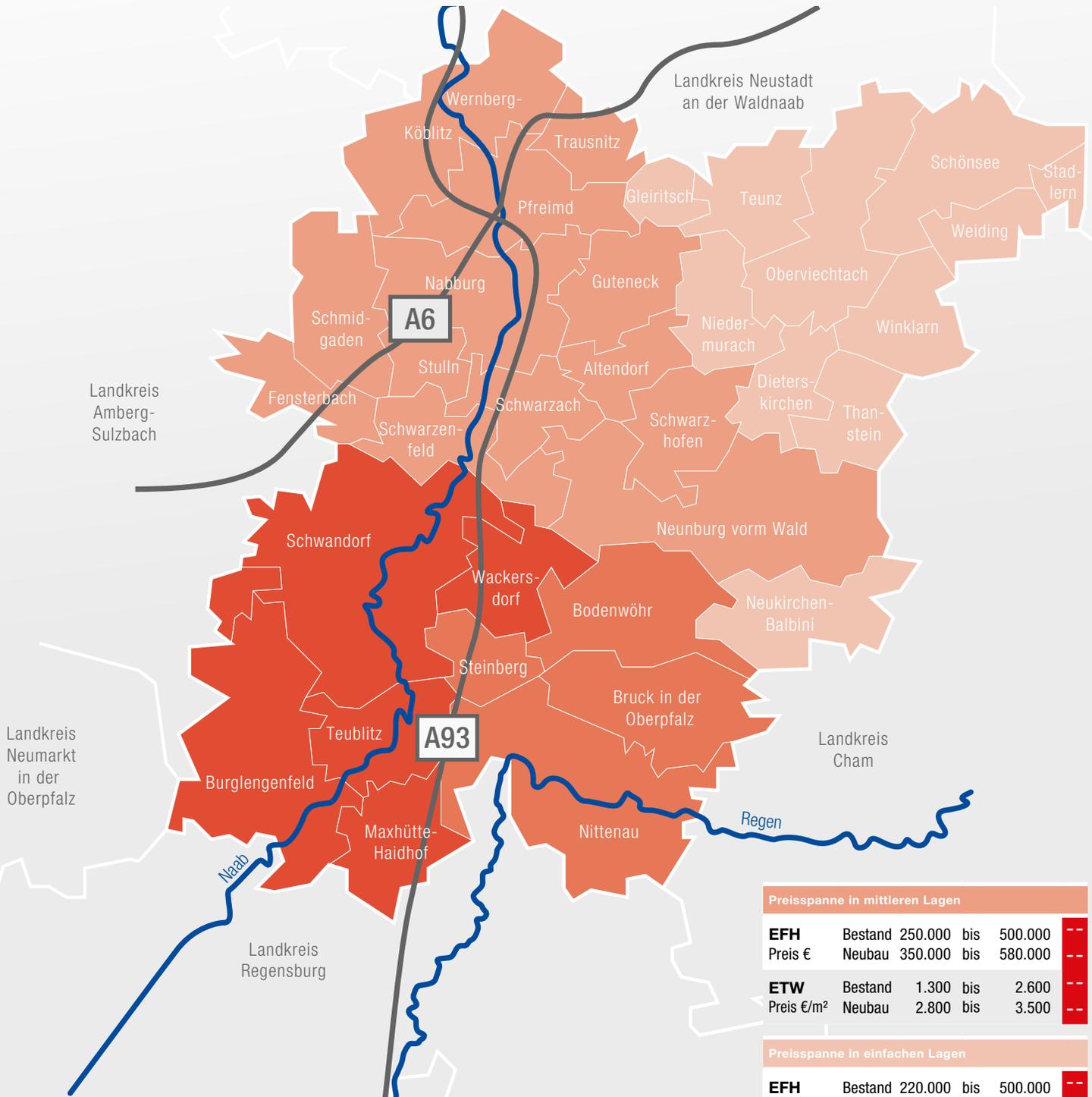
Preisspanne in guten Lagen					
EFH	Bestand	350.000	bis	900.000	---
	Preis €	Neubau	500.000	bis	1.000.000
ETW	Bestand	2.300	bis	3.300	---
	Preis €/m ²	Neubau	3.500	bis	4.200

Preisspanne in mittleren Lagen					
EFH	Bestand	280.000	bis	700.000	---
	Preis €	Neubau	480.000	bis	750.000
ETW	Bestand	1.900	bis	2.800	---
	Preis €/m ²	Neubau	3.200	bis	3.800

Preisspanne in einfachen Lagen					
EFH	Bestand	280.000	bis	600.000	---
	Preis €	Neubau	380.000	bis	700.000
ETW	Bestand	1.600	bis	2.500	---
	Preis €/m ²	Neubau	3.200	bis	3.800

Wohnungsmieten im Landkreis Regensburg					
Miete	Bestand	6,50	bis	11,00	+
	Preis €/m ²	Neubau	8,00	bis	12,00

Landkreis Schwandorf



Preisspanne in sehr guten Lagen				
EFH	Bestand	320.000	bis	750.000
Preis €	Neubau	420.000	bis	850.000
ETW	Bestand	1.600	bis	3.000
Preis €/m ²	Neubau	3.100	bis	4.100

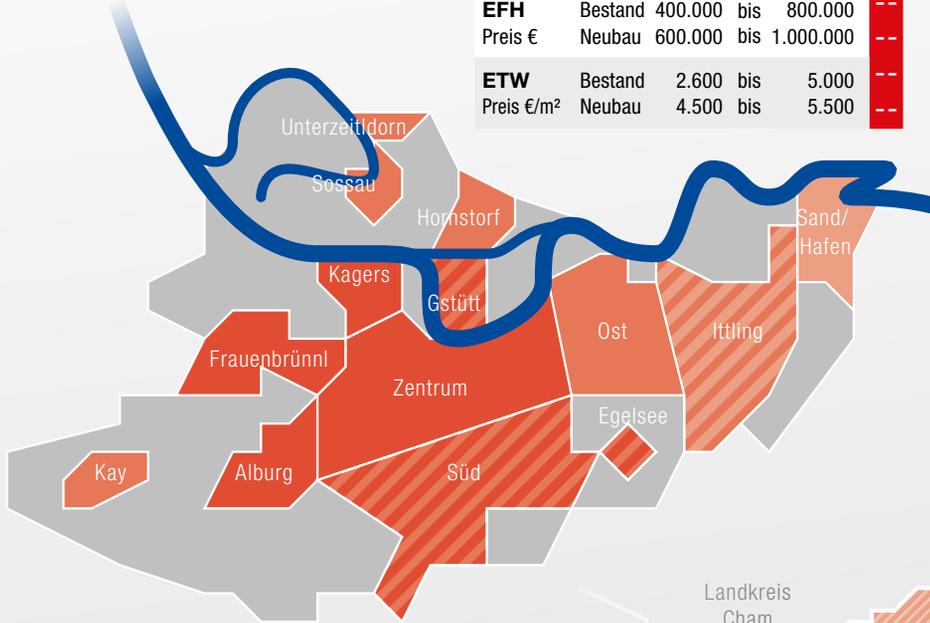
Preisspanne in guten Lagen				
EFH	Bestand	280.000	bis	600.000
Preis €	Neubau	400.000	bis	780.000
ETW	Bestand	1.600	bis	2.900
Preis €/m ²	Neubau	3.000	bis	3.900

Preisspanne in mittleren Lagen				
EFH	Bestand	250.000	bis	500.000
Preis €	Neubau	350.000	bis	580.000
ETW	Bestand	1.300	bis	2.600
Preis €/m ²	Neubau	2.800	bis	3.500

Preisspanne in einfachen Lagen				
EFH	Bestand	220.000	bis	500.000
Preis €	Neubau	330.000	bis	550.000
ETW	Bestand	1.200	bis	2.400
Preis €/m ²	Neubau	2.700	bis	3.300

Wohnungsmieten im Landkreis Schwandorf				
Miete	Bestand	6,00	bis	8,50
Preis €/m ²	Neubau	7,00	bis	10,00

Stadt Straubing



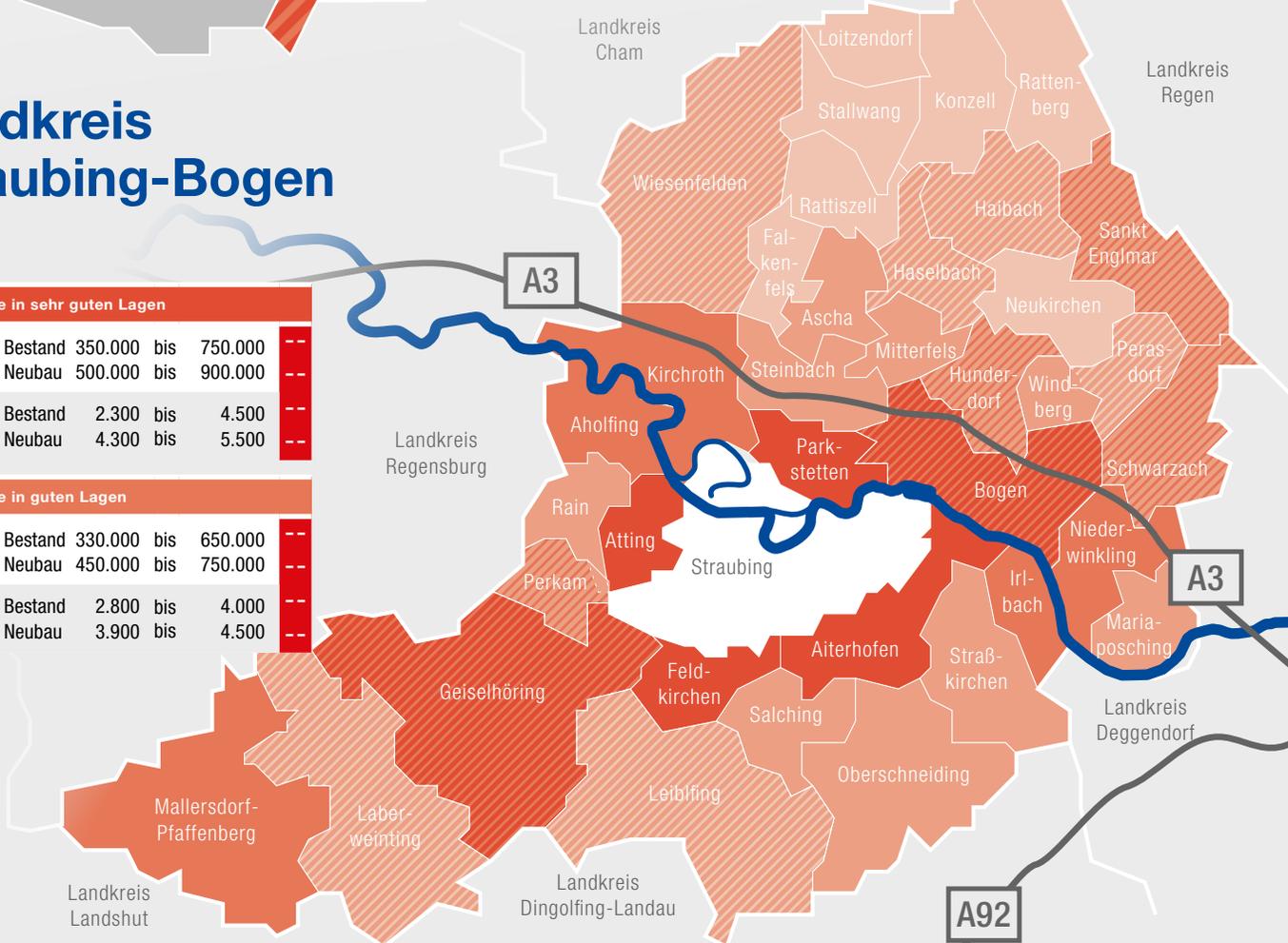
Preisspanne in sehr guten Lagen			
EFH	Bestand	400.000 bis	800.000
Preis €	Neubau	600.000 bis	1.000.000
ETW	Bestand	2.600 bis	5.000
Preis €/m ²	Neubau	4.500 bis	5.500

Preisspanne in guten Lagen			
EFH	Bestand	350.000 bis	700.000
Preis €	Neubau	450.000 bis	800.000
ETW	Bestand	2.300 bis	4.500
Preis €/m ²	Neubau	4.000 bis	5.500

Preisspanne in mittleren Lagen			
EFH	Bestand	300.000 bis	600.000
Preis €	Neubau	400.000 bis	650.000
ETW	Bestand	2.100 bis	3.800
Preis €/m ²	Neubau	3.800 bis	4.500

Wohnungsmieten in der Stadt Straubing			
Miete	Bestand	6,00 bis	10,00
Preis €/m ²	Neubau	8,00 bis	12,00

Landkreis Straubing-Bogen



Preisspanne in sehr guten Lagen			
EFH	Bestand	350.000 bis	750.000
Preis €	Neubau	500.000 bis	900.000
ETW	Bestand	2.300 bis	4.500
Preis €/m ²	Neubau	4.300 bis	5.500

Preisspanne in guten Lagen			
EFH	Bestand	330.000 bis	650.000
Preis €	Neubau	450.000 bis	750.000
ETW	Bestand	2.800 bis	4.000
Preis €/m ²	Neubau	3.900 bis	4.500

Preisspanne in mittleren Lagen			
EFH	Bestand	280.000 bis	550.000
Preis €	Neubau	400.000 bis	600.000
ETW	Bestand	1.800 bis	3.500
Preis €/m ²	Neubau	3.800 bis	4.200

Preisspanne in einfachen Lagen			
EFH	Bestand	180.000 bis	450.000
Preis €	Neubau	380.000 bis	430.000
ETW	Bestand	1.500 bis	3.000
Preis €/m ²	Neubau	3.500 bis	3.900

Wohnungsmieten im Landkreis Straubing-Bogen			
Miete	Bestand	5,00 bis	9,00
Preis €/m ²	Neubau	6,50 bis	10,00

Am RE/MAX Immobilien-Marktbericht 2023/2024 haben mitgewirkt:



Dr. Werner Gross
Assessor (jur.) Dipl.-Betriebswirt
Tel. 0941 30770-100
werner.gross@remax.de



Michael Müller
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Tel. 0941 30770-140
michael.muellner@remax.de



Ulrike Eschenbecher
Prokuristin
Tel. 0941 30770-120
ulrike.eschenbecher@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



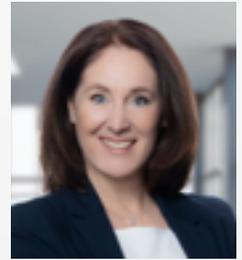
Wolfgang Marzinke
Immobilienfachwirt (IHK)
Tel. 0941 30770-233
wolfgang.marzinke@remax.de



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



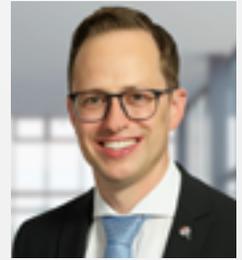
Mario Jehl
Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-234
mario.jehl@remax.de



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



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



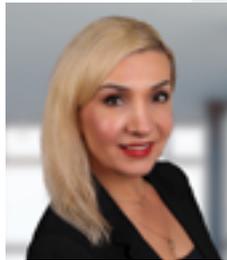
Michael Hopper
Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-222
michael.hopper@remax.de



Daniela Hecker
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-245
daniela.hecker@remax.de



Angie Leidl
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 09421 53222-10
angie.leidl@remax.de



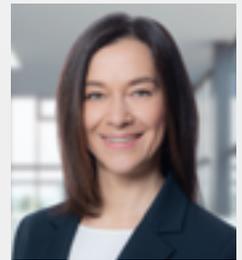
Sabriye Atas
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 09431 71827-10
sabriye.atas@remax.de



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



Simone Hertel
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-241
simone.hertel@remax.de



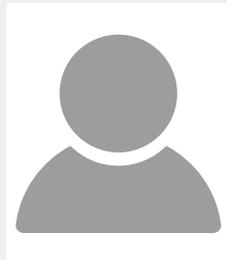
Viktoria Mrosinsky
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-235
viktoria.mrosinsky@remax.de



Jasmin Tabrizi
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 09431 71827-11
jasmin.tabrizi@remax.de



Ioana Buda
Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-247
ioana.buda@remax.de



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

IHR VORTEIL: UNSER TEAM

Über 30 Marktexperten
Über 20 Jahre Markterfahrung

RE/MAX in Regensburg

Prüfeninger Schloßstraße 2
93051 Regensburg
Tel. 0941 30770-123

RE/MAX in Schwandorf

Bahnhofstraße 21
92421 Schwandorf
Tel. 09431 718270-0

RE/MAX in Straubing

Theresienplatz 51
94315 Straubing
Tel. 09421 53222-0

www.remax-regensburg.de