

Regensburger Immobilien

MARKT BERICHT



Gestiegene Nachfrage:

Einwohnerwachstum treibt
die Preise an

Interview:

Genehmigungsverfahren könn-
ten beschleunigt werden

Einzelbewertungen:

Altstadt, West, Süd,
Ost, Nord, Landkreis



Dr. Werner Gross, Michael Müller

Liebe Leserin,
lieber Leser!

In Regensburg und der Region leben wir in einer der wirtschaftlich und von ihrer Lebensqualität her attraktivsten Regionen Deutschlands. Das bestätigt immer aufs Neue Vergleiche wie der Prognos Zukunftsatlas 2016.

Er sieht die Stadt Regensburg in Bezug auf ihre Zukunftschancen unter 402 deutschen Städten und Landkreisen auf Platz 11, den Landkreis Regensburg auf Platz 39. Beim Städteranking 2017 der Wirtschaftswoche kam Regensburg unter 70 deutschen Großstädten auf Platz 6. Das Ergebnis beruht unter anderem darauf, dass die Steuereinnahmen und damit die Finanzkraft Regensburgs im Vergleich aller untersuchten Städte am stärksten gestiegen ist.

Die Vielzahl an Arbeitsplätzen und die hohe Lebensqualität ziehen immer mehr Menschen an. Stadt und Landkreis wachsen. Die Kehrseite der Medaille ist, dass damit der Druck auf die Infrastruktureinrichtungen wie das Straßensystem stetig zunimmt. Außerdem übersteigt die Nachfrage das Angebot auf dem Wohnungsmarkt deutlich.

Details und Analysen für Ihre persönliche Immobilienentscheidung haben wir im mittlerweile 7. Regensburger Immobilien Marktbericht zusammengestellt. Eingeflossen ist unsere ganze Expertise und Marktkennntnis, die wir uns als heute größtes Maklerbüro der Region seit bald 20 Jahren in Regensburg erarbeitet haben.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre!

Dr. Werner Gross Michael Müller
Geschäftsführer Geschäftsführer
RE/MAX in Regensburg

Zuzug sorgt für Nachfrageüberhang

Preise auf breiter Front gestiegen / Bautätigkeit kommt Einwohnerentwicklung nicht hinterher

Die Preise für Wohnen in Regensburg und dem Umland kennen seit mittlerweile rund zehn Jahren nur eine Richtung: Sie steigen. Der Trend setzte in der Domstadt zwei Jahre früher ein als im bundesweiten Durchschnitt. Der nach wie vor wichtigste Faktor liegt in der gestiegenen Nachfrage.

Die Bevölkerung der Stadt Regensburg ist seit 2007 um rund 20.000 Einwohner gewachsen. Dasselbe gilt für den Landkreis. Hier nahm die Bevölkerung um rund 10.000 zu. Fast 360.000 Menschen lebten Ende 2017 in Stadt und Landkreis (Abb. 1 – Einwohnerzahlen).

Das Bayerische Landesamt für Statistik gibt das Durchschnittsalter der Regensburger mit 41,4 Jahren an. Damit ist die Domstadt die zweitjüngste Großstadt Bayerns. Bis zum Jahr 2036 nimmt die Regensburger Bevölkerung laut Landesamt um rund neun Prozent zu. Das Durchschnittsalter soll nach dieser Prognose maßvoll auf 43,6 Jahre steigen.

Die Gründe dieser positiven demografischen Entwicklung liegen in der Bildungs- und Wirtschaftsstruktur der Stadt. An Universität und Hochschule waren im Wintersemester 2017/18 rund 33.000

Studierende eingeschrieben, rund 1.000 mehr als ein Jahr zuvor. Die Regensburger Unternehmen bieten nach Angaben der Stadt aktuell rund 150.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze an, ein Zuwachs von 20.000 über die letzten zehn Jahre. Wer für Studium oder Ausbildung nach Regensburg kommt, hat später bei der Suche gute Chancen, hier auch einen Arbeitsplatz zu finden.

50 Prozent mehr Neubau wären nötig

Die Zahl der Baufertigstellungen 2017 mit lediglich 1.194 Wohneinheiten in der Stadt Regensburg und 955 im Landkreis hält mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt. Die Nachfrage übersteigt

Abb. 1
Einwohnerzahlen

■ Einwohnerzahl Stadt
■ Einwohnerzahl
Landkreis

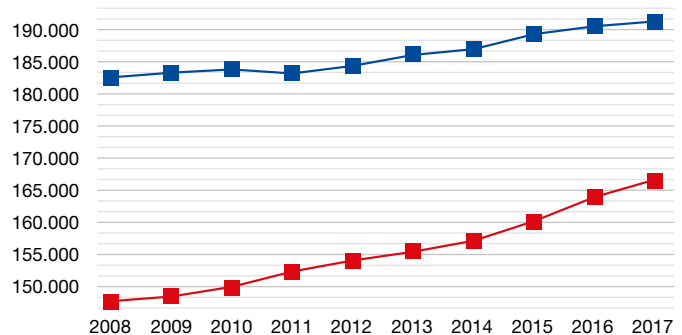
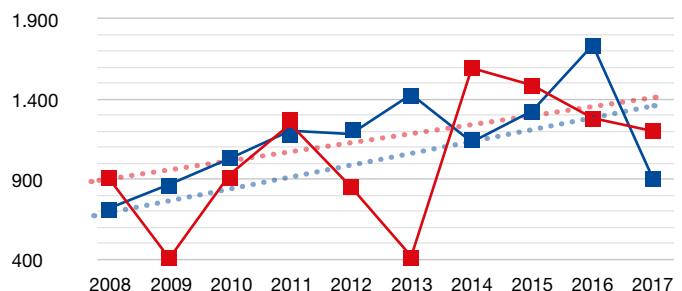


Abb. 2
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen Stadt Regensburg

■ Fertigstellungen
■ Genehmigungen



Wie hier am Nordufer der Donau in Reinhausen sind zwar in vielen Stadtteilen Regensburgs neue Wohnungen entstanden. Dennoch übersteigt die Nachfrage aber nach wie vor das Angebot.



das Angebot bei Weitem, was nach fundamentaler Marktlogik zu steigenden Preisen führt. Das Institut Prognos kommt in einer Studie zum Wohnraumbedarf in regionalen Wohnungsmärkten zu dem Schluss, dass in Regensburg und ähnlichen Städten mit sehr angespannten Wohnungsmärkten seit 2011 rund 50 Prozent Wohnungen zu wenig gebaut wurden, um die Nachfrage zu decken. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, zu denen der Landkreis Regensburg zählt, waren es rund ein Drittel zu wenig.

Auch für die Zukunft keine Entlastung verspricht die Zahl der Baugenehmigungen in der Stadt Regensburg, die nach kontinuierlichem Anstieg bis 2016 im Jahr 2017 auf 892 um rund die Hälfte eingebrochen ist (Abb. 2 – Baugenehmigungen und Baufertigstellungen).

gen). Im Landkreis blieb sie mit 1.192 gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant. Konsequenz der hohen Nachfrage sind deutlich steigende Baulandpreise. Grundstücke für Einfamilienhäuser – so sie denn überhaupt auf den Markt kommen – wurden in Regensburg 2017 im Schnitt für Preise zwischen 400 Euro pro Quadratmeter für mittlere und 1.200 Euro für äußerst gute Lagen gehandelt. Sie haben sich über die letzten zehn Jahre verdoppelt.

Grundstücke für Mehrfamilienhäuser kosteten in einfachen Lagen im Schnitt 700 Euro pro Quadratmeter, acht Prozent mehr als im Vorjahr, in mittleren Lagen 900 Euro, plus zehn Prozent. In guten Lagen kosteten sie 1.500 Euro, plus 15 Prozent gegenüber 2016 und eine Steigerung von 136 Prozent über die letzten zehn Jahre.

Neben den Grundstückspreisen tragen im Neubau – auch in der Sanierung – weiter steigende Baupreise zu den Gesamtkosten von Wohnraum bei. Die Bau- und Handwerksbetriebe sind wegen der hohen Bautätigkeit nach wie vor voll ausgelastet und können höhere Preise am Markt erzielen. Auch die immer strengeren Bauvorschriften, zum Beispiel zur Energieeffizienz, treiben die Kosten.

Einfamilienhäuser, neu oder gebraucht, bleiben in Regensburg absolute Mangelware. Im Schnitt wurden sie 2017 für 680.000 Euro verkauft, ein Plus von elf Prozent gegenüber 2016 und eine Verdoppelung im Lauf der letzten zehn Jahre (Abb. 3 – Kaufpreis Einfamilienhaus). Das geringe Angebot in der Stadt führt zu ähnlich hohen Preissteigerungen und einem immer knapperen Angebot in den unmittelbaren Stadtrandgemeinden. Haben bis vor wenigen Jahren die Häuserpreise in den entfernteren Gemeinden rund 15 bis 30 km um Regensburg noch stagniert, steigen auch diese inzwischen merklich an.

Abb. 3
Kaufpreis
Einfamilienhaus

■ Kaufpreis Einfamilienhaus Durchschnitt (€)

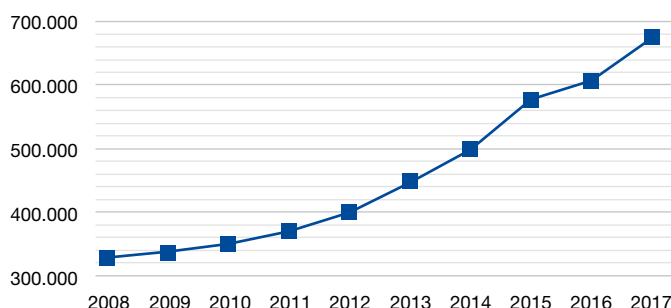
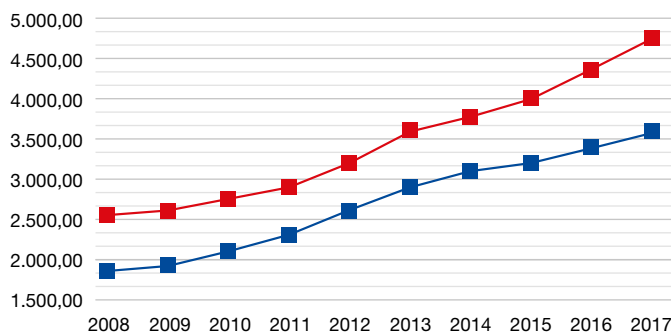


Abb. 4
Kaufpreis Eigentumswohnung

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



Wohnungen erneut deutlich teurer

Die Kaufpreise für Wohnungen sind 2017 erneut gestiegen, fast genauso stark wie im Vorjahr. Eigentumswohnungen im Erstbezug kosteten im Schnitt 4.800 Euro pro Quadratmeter, neun Prozent mehr als 2016. Bei Wohnungen im Wiederverkauf wurden im Schnitt 3.600 Euro pro Quadratmeter erzielt, plus sechs Prozent (Abb. 4 – Kaufpreis Eigentumswohnung). Bei beiden Typen haben sich die Quadratmeterpreise über die letzten zehn Jahre fast verdoppelt. Sie bleiben

aber hinter den Steigerungen der Grundstückspreise zurück.

Zwei Beobachtungen der letzten Jahre, eigentlich Indikatoren einer Marktnormalisierung, galten auch 2017. Zum einen ergibt sich ein deutlicher Preisunterschied, je nachdem, ob eine gebrauchte Wohnung vermietet ist oder nicht. Menschen, die selbst einziehen wollen, sind bereit, höhere Preise zu zahlen. Kapitalanleger kalkulieren mit Blick auf die Rendite knapper.

Zum anderen verstärkt sich der Trend, dass Käufer insgesamt die Kosten kritischer abwägen als noch vor ein paar Jahren. Als unattraktiv empfundene Objekte bleiben länger auf dem Markt. Laut Marktbeobachtung von RE/MAX waren im Frühjahr 2017 wie auch im Frühjahr 2018 jeweils insgesamt rund 300 Wohnungen in Regensburg im Angebot. Doch ist der Anteil der Wohnungen, die sich nur langsam verkaufen lassen, deutlich gestiegen. Im Vorjahr standen rund 30 Prozent der Wohnungen schon ein halbes Jahr oder länger zum Verkauf. 2018 waren es bereits über 40 Prozent.

Spitzenwohnungen in Top-Lagen, die annähernd alle Wünsche erfüllen, finden auch zu Spitzenpreisen ihre Abnehmer. Zäher zeigt sich der Markt aber bei Objekten, wie sie in den aktuellen Neubaugartieren angeboten werden. Konfektionierte Standardwohnungen für Preise deutlich über 5.000 Euro pro Quadratmeter lassen sich inzwischen schwieriger vermarkten. Dazu trägt bei, dass die Mietsteigerungen – wie schon in den letzten Jahren – deutlich hinter den Kaufpreisen zurückbleiben. Wohnungen im Erstbezug kosteten 2017 im Schnitt 11,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter, plus drei Prozent, in Wiedervermietung 10,00

Euro, plus vier Prozent (Abb. 5 – *Miete Wohnung*). Über die letzten zehn Jahre sind die Mieten mit rund 42 Prozent zwar ebenfalls stark gestiegen, jedoch nicht einmal halb so viel wie die Kaufpreise. Die erzielbaren Renditen sinken 2017 erneut auf rund 2,9 Prozent bei Wohnungen im Erstbezug und rund 3,3 Prozent bei Wohnungen in Wiedervermietung (Abb. 6 – *Rendite*).

Bezahlbarer Wohnraum für Normalverdiener – sei es als Eigentum oder Miete – bleibt in Regensburg und dem unmittelbaren Umland Mangelware.

Zinswende der EZB kommt in Sicht

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2018 des Rats der Immobilienweisen geht über ganz Deutschland betrachtet davon aus, dass sich der Preisanstieg bald beruhigen dürfte. Für Regensburg spricht allerdings gegen diese Prognose, dass auch weiterhin mit Zuzug zu rechnen ist.

Für Preiskorrekturen könnte die Politik der Europäischen Zentralbank sorgen. Die Notenbanker haben im Juni 2018 angekündigt, bis Ende des Jahres ihr Anleihekaufprogramm zu beenden und damit die Liquiditätsschwemme einzudämmen. Für Ende 2019 stellten sie eine erste Erhöhung des Leitzinses im Euroraum in Aussicht. Damit wird ein Ende der sehr preiswerten Immobilienkredite absehbar. Finanzierungen, die im Augenblick mit rund drei Prozent Rendite noch darstellbar sind, werden unrentabel – die Immobilienpreise könnten unter Druck geraten.



Andreas Eckl

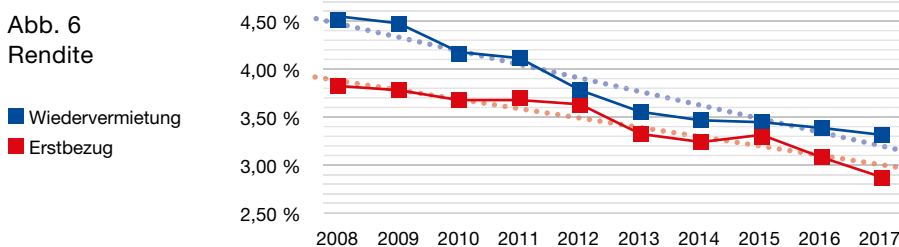
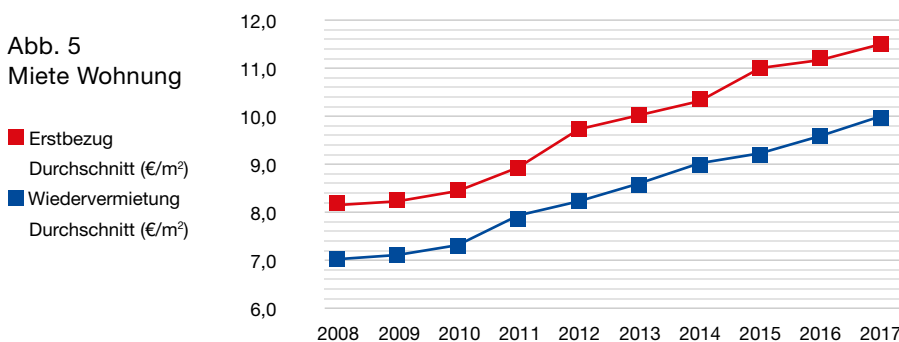
Foto: Julian Zitzspenger

Der Architekturkreis Regensburg kritisiert zu langsame Genehmigungsverfahren und teils starre Vorschriften, die verhindern, dass Wohnraum in und um Regensburg schneller entsteht. Andreas Eckl leitet als Vorsitzender den Architekturkreis Regensburg. Der Verein hat das Ziel, zeitgemäße und qualitätsvolle Architektur sowie eine zukunftsorientierte Stadt- und Umweltplanung in und um Regensburg zu fördern. Zusammen mit seiner Schwester führt Eckl in zweiter Generation das Regensburger Büro Eckl + Partner Architekten und Ingenieure.

Die Immobilienpreise in Regensburg und dem direkten Umland steigen seit rund zehn Jahren. Die Bautätigkeit kommt dem starken Zuzug nicht hinterher. Warum geht das nicht schneller?

Andreas Eckl: Ein Punkt sind die Genehmigungsverfahren. Aus unserer Sicht als Architekturkreis dauert es zu lange, bis aus einer Fläche, auf der man bauen könnte, tatsächlich Bauland wird. Nehmen Sie als Beispiel eine Konversionsfläche, die vorher meinetwegen für Industrie genutzt wurde. In Regensburg können eineinhalb Jahre oder sogar mehr vergehen, bis ein neuer Bebauungsplan für Wohnnutzung rechtsgültig verabschiedet ist.

Wir denken, dass sich Bebauungspläne mit allen vorgeschriebenen Schritten samt Bürgerbeteiligung auch in einem Jahr verabschieden lassen. Die verwaltungsinternen Ab-



„Bebauungspläne könnten schneller gehen“

Der Vorsitzende des Architekturkreises Regensburg, Andreas Eckl, hat Anregungen, wie sich Bauen in Regensburg beschleunigen ließe.

wägungen zwischen den Schritten dauern aus unserer Sicht zu lange. In Richtung Politik gesprochen: Mehr Personal könnte helfen.

Die Verwaltungsabläufe selbst könnten aber auch schneller sein. Die Regensburger Verwaltung denkt aus unserer Sicht zu wenig vernetzt. Alle beteiligten Ämter wie Bauordnungsamt, Tiefbauamt oder Umweltamt arbeiten zuverlässig ihre jeweiligen Aufgaben rund um die verschiedenen Verfahren ab. Dabei kommt es notwendigerweise zu Konflikten zwischen verschiedenen Belangen, die zeitaufwändig ausdiskutiert werden. Unsere Anregung wären Projektmanager innerhalb der Verwaltung, sowohl als Schnittstelle zwischen Antragsteller und Verwaltung als auch zur Koordinierung und Moderation aller Abstimmungen zwischen den Ämtern.

Stehen in Regensburg denn überhaupt ausreichend viele Flächen zur Verfügung, aus denen Bauland werden könnte?

Eckl: Wir kritisieren, dass die Stadt es versäumt hat, langfristig einen strategischen Flächenvorrat für genau solche Zeiten wie im Moment anzulegen. Zu lange galt die politische Prämisse, dass der private Markt schon reagieren wird, wenn die Nachfrage nach Wohnungen steigt. Das tut er zwar, es entstehen nicht wenige neue Wohnungen in Regensburg. Aber sie entstehen zu langsam. Und sie entstehen nach der privatwirtschaftlichen Logik, dass sie sich möglichst teuer verkaufen lassen.

Hätte die Stadt heute mehr eigenen Grund, könnte sie zum einen schneller für neue Wohnungen sorgen. Zum anderen hätte sie viel mehr Einfluss darauf, wie, was und zu welchen Preisen gebaut wird. Der Sündenfall ist aus unserer Sicht der ehemalige Schlachthof, das heutige Marina Quartier. Diese Grundstücke gehörten der Stadt. Sie hat sie aber, offenbar auch noch sehr billig, an einen Privaten verkauft.

Wohnungen, die in den Verkauf kommen, kosten laut Marktdaten im Schnitt 4.800 Euro pro Quadratmeter, Neuvermietungen 11,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Erschwinglich für Normalverdiener ist das nicht. Welche Wege gibt es, schneller zu erschwinglichem Wohnraum zu kommen?

Eckl: So furchtbar viel lässt sich im Augenblick nicht machen, weil eben Grund in kommunaler Hand fehlt. Helfen könnte, dass die Stadt trotz der hohen Preise Grundstücke erwirbt und zum Beispiel durch ihr Tochterunternehmen Stadtbau bebauen lässt. Oder dass sie diese Grundstücke in gut durchdachten Konzeptausschreibungen nicht an den vergibt, der den höchsten Preis zahlt, sondern an den, der das beste Konzept für bezahlbaren Wohnraum, mit guter Sozialstruktur anbietet. Wohnraum, der auf Dauer erschwinglich bleibt, entsteht in genossenschaftlichen Bauprojekten. Das geht zwar nicht schnell, hilft aber mittel- und langfristig.

Ein nicht unerheblicher Faktor bei den Baukosten ist die Stellplatzverordnung. Es gibt in Regensburg zwar die Möglichkeit, bei guter Busanbindung 20 Prozent weniger Stellplätze zu bauen. Das erscheint uns aber zu wenig flexibel. Die Stadt Hamburg zum Beispiel hat die Stellplatzverordnung komplett abgeschafft. Vielleicht ließen sich auch zentrale Quartiersgaragen statt Stellplätzen und Tiefgaragen auf jedem einzelnen Grundstück schaffen. Oder, noch kühner: Warum planen wir nicht als Erstes die ÖPNV-Anbindung, bevor wir neue Quartiere entwickeln? Andere Städte machen das bereits.

Können die neu ins Bauplanungsrecht aufgenommenen „urbanen Gebiete“ Linderung schaffen?

Eckl: Die urbanen Gebiete sind ein interessanter Ansatz. Hier kann dichter gebaut werden, Vorgaben zum Beispiel

zum Lärmschutz sind gelockert. Funktionieren werden sie aber nur, wenn sie nicht als dichtere Wohngebiete, sondern als Quartiere mit einer engen Verflechtung unterschiedlicher Nutzungen angelegt und damit tatsächlich urban werden.

Regensburg plant urbane Gebiete an der Kirchmeierstraße und an der Grunewaldstraße. Mir kommen diese Areale zu klein vor, als dass darauf echte Urbanität entstehen könnte.

Der Architekturkreis kritisiert die neuen Stadtteile wie Marina Quartier, Candis, Dörnberg oder Brandlberg wegen ihrer Struktur. Wie ließe sich Stadtplanung besser machen?

Eckl: Uns fehlt die Vielfalt. Es sind eben keine Stadtteile, sondern vor allem Wohnbauprojekte. Die Wohnungen sind noch dazu alle sehr gleichartig. Vorgelagerte Gewerbebauten bieten zwar Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, doch eine echte Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Leben findet nicht statt. Wir wollen da als Architekturkreis den Projektentwicklern gar keinen Vorwurf machen. Uns fehlt die Konzeption seitens der Stadt.

Gelungene Beispiele, wie aus Neubauprojekten lebendige Quartiere werden, finden sich zum Beispiel in Wien. Nehmen Sie die „Seestadt Aspern“. Das ist ein neuer Stadtteil für 20.000 Menschen, in dem zugleich 20.000 Arbeitsplätze entstehen sollen. Alle Erdgeschosse stehen konsequent gewerblichen und öffentlichen Nutzungen zur Verfügung. Gewohnt wird in den Stockwerken darüber. Es mischen sich Miet- und Eigentumswohnungen, geförderter Wohnraum und viele Modelle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden.

Auch wenn wir in Regensburg schnell neue Wohnungen brauchen, darf die Qualität der Stadtplanung nicht auf der Strecke bleiben.

Preise in den Stadtrandgemeinden ziehen an

Regensburger Altstadt mit Stadtamhof

Regensburg definiert sich über seine Altstadt. Auch wenn im Laufe der Zeit einige zentrale Funktionen wie Behörden, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten abgewandert sind, zeigen die emotional geführten Diskussionen über die Nutzung des Raums in der Altstadt, dass den Regensburgern ihr Stadtkern nach wie vor am Herzen liegt. Wie sehr die Aufenthaltsqualität rund um das neue Museum der Bayerischen Geschichte am Donauufer ab 2019 zunimmt, lässt sich bereits erahnen. Einschränkungen bedeutet noch bis 2020 die Sanierung der zentralen Fußgängerzone. Anschließend soll sie mit attraktiver Pflasterung, mehr Grün und mehr Sitzgelegenheiten neuen Schub für den Altstadteinzelhandel bringen.

| Preisspanne Altstadt mit Stadtamhof | | | | | |
|--|---------|-------|-----|-------|---|
| ETW Preis €/m ² | Bestand | 3.100 | bis | 4.600 | + |
| | Neubau | 5.400 | bis | 7.000 | + |
| Miete Preis €/m ² | Bestand | 9,00 | bis | 13,00 | + |
| | Neubau | 9,50 | bis | 15,00 | + |

Als Wohnquartier bietet die Altstadt sehr unterschiedliche Lagen. In ruhigen Ecken sind die Wohnungspreise weiter deutlich gestiegen. Die Einschränkungen für Senioren, Familien mit Kindern oder durch das geringe Parkraumangebot machen das Stadtzentrum aber zu einem Quartier für Liebhaber.



| Preisspanne im Stadtwesten | | | | | |
|--|---------|---------|-----|-----------|----|
| EFH Preis € | Bestand | 800.000 | bis | 2.700.000 | ++ |
| | Neubau | 950.000 | bis | 3.200.000 | ++ |
| ETW Preis €/m ² | Bestand | 3.000 | bis | 4.500 | + |
| | Neubau | 4.700 | bis | 6.500 | + |
| Miete Preis €/m ² | Bestand | 8,50 | bis | 11,50 | + |
| | Neubau | 10,50 | bis | 14,50 | + |

Regensburg West

Zusammen mit Teilen des Regensburger Südens liegen im inneren Westen die begehrtesten und teuersten Wohngebiete der Stadt. Einfamilienhäuser und bebaubare Grundstücke, sofern sie überhaupt auf den Markt kommen, erzielen Spitzenpreise.

Auch für altersgerechte Wohnungen in exklusiven kleinen Einheiten sind Käufer bereit, tief in die Tasche zu greifen. Hier, wie auch in anderen Stadtteilen, möchten die Bewohner im Alter am liebsten im angestammten Viertel wohnen bleiben.

Mit den Parks im inneren Westen sowie den Rad- und Fußwegen entlang der Donau bietet der Regensburger Westen einen hohen Freizeitwert. Die Schillerwiese am Donauufer im äußeren Westen wurde in den letzten Jahren mit Badebuchten zu einem attraktiven Naherholungsgebiet aufgewertet.

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

Regensburg Süd

Ausgesprochen vielgestaltig, auch bei den Preisen, stellt sich der Stadtsüden dar. Von den teuersten Lagen altstadtnah in Kumpfmühl bis zu einfachen Lagen mit älteren Mehrfamilienhäusern im Kasernenviertel bietet die Stadtregion unterschiedlichste Wohnqualitäten an.

Südlich der Autobahn Regensburg – Passau, in Burgweinting, entwickelt die Stadt weiterhin gezielt Grundstücke für Regensburger Familien. Im Baugebiet Burgweinting Nordwest III kommen voraussichtlich ab Mitte 2018 neue Grundstücke auf den Markt. Im benachbarten Stadtteil Harting bietet die Stadt ab Ende 2019, Anfang 2020 Grundstücke für Doppel- und Einfamilienhäuser an.

| Preisspanne im Stadtsüden | | | | | |
|--|---------|---------|-----|-----------|----|
| EFH Preis € | Bestand | 550.000 | bis | 1.700.000 | ++ |
| | Neubau | 700.000 | bis | 1.800.000 | ++ |
| ETW Preis €/m ² | Bestand | 2.800 | bis | 4.100 | + |
| | Neubau | 4.100 | bis | 5.200 | + |
| Miete Preis €/m ² | Bestand | 8,00 | bis | 11,00 | + |
| | Neubau | 9,00 | bis | 12,50 | + |

Gewisse Flächenreserven für Wohnbebauung bieten die in den 1970er Jahren eingemeindeten Dörfer Oberling, Leoprechting und Graß südlich des Uniklinikums. Wegen ihrer Nähe zu Klinikum und Universität gehören sie aber zu den teureren Lagen.

In den Tabellen

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen für Eigenheime sowie Wohnungen, die bezüglich Wohnfläche, Ausstattung oder Grundstücksgröße typisch für die jeweilige Lagekategorie sind. Als Neubau gelten Objekte, die nicht älter als fünf Jahre sind. Bei Immobilien, die dem Standard nicht entsprechen, können Preise und Mieten von den genannten Werten abweichen.
Quelle: RE/MAX in Regensburg, Sommer 2018

EFH = Einfamilienhäuser
ETW = Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Preisprognose für die nächsten 12 Monate:

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

Regensburg Ost

Im inneren und äußeren Stadtkern entstanden und entstehen mit dem Marina Quartier im Bereich des ehemaligen Schlachthofs, dem Projekt Candis auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik sowie dem Baugebiet unterhalb des Brandlbergs neue Stadtviertel. Ob sich diese Projekte auf Dauer zu lebendigen und vielfältigen Quartieren entwickeln werden, bleibt abzuwarten (siehe Interview Seiten 4/5). Positiv ist, dass die Neubaugebiete Anreize setzen, Bestandsimmobilien im Umfeld zu sanieren, und damit insgesamt zu einer Aufwertung des Stadtkerns beitragen.

| Preisspanne im Stadtkern | | | | | |
|--------------------------|------------------------|---------|---------|-----------|-----------|
| EFH | Bestand | 410.000 | bis | 1.400.000 | ++ |
| | Preis € | Neubau | 550.000 | bis | 1.500.000 |
| ETW | Bestand | 2.500 | bis | 4.000 | + |
| | Preis €/m ² | Neubau | 3.900 | bis | 5.000 |
| Miete | Bestand | 8,00 | bis | 10,50 | + |
| | Preis €/m ² | Neubau | 9,50 | bis | 12,50 |

Die Herausforderungen durch das starke Wachstum im inneren Südosten rund um das Candis-Viertel haben die Stadt Regensburg veranlasst, ein Entwicklungsprogramm für den Bereich zu starten. Mit Städtebaufördermitteln von Bund und Land aus dem Programm „Soziale Stadt“ sollen in erster Linie die Nachbarschaften und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Regensburg Nord

Im Vergleich zu den anderen Stadtteilen zeigt der Immobilienmarkt im Stadtnorden mehr Bewegung. Immer wieder kommen im Zuge des Generationswechsels der Bewohner Grundstücke und Häuser auf den Markt. Nach wie vor bietet die Stadtregion Potential zur Nachverdichtung. Siedlerhäuschen, die in der Nachkriegszeit auf relativ großen Grundstücken entstanden, kommen in den Verkauf. Auf den Grundstücken entstehen Doppel- oder kleinere Mehrfamilienhäuser. Andere Häuser werden saniert und durch An- und Umbauten zeitgemäß vergrößert.

Viele Bereiche des lange unterschätzten Stadtnordens haben sich heute zu schmackhaften Wohnquartieren gewandelt: Auf eingewachsenen Grundstücken stehen gut gepflegte und architektonisch vielfältig gestaltete Häuser.

| Preisspanne in den Stadtrandgemeinden | | | | | |
|---------------------------------------|------------------------|---------|---------|-----------|-----------|
| EFH | Bestand | 450.000 | bis | 1.100.000 | ++ |
| | Preis € | Neubau | 550.000 | bis | 1.300.000 |
| ETW | Bestand | 2.400 | bis | 3.200 | ++ |
| | Preis €/m ² | Neubau | 3.400 | bis | 4.000 |
| Miete | Bestand | 7,50 | bis | 9,50 | + |
| | Preis €/m ² | Neubau | 8,50 | bis | 10,50 |

Landkreis Regensburg Stadtrandgemeinden

Die unmittelbar an Regensburg grenzenden Landkreisgemeinden nähern sich bei den Immobilienpreisen immer stärker der Stadt an. Entwickelten sich die Preise bis vor wenigen Jahren nur in Pentling und Lappersdorf so, als wären die Gemeinden Regensburger Stadtteile, holen inzwischen viele der Stadtrandgemeinden auf.

Besonders klar zeigt sich der Trend bei den Preisen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Nachdem diese Wohnungstypen für Kapitalanleger nur eine untergeordnete Rolle spielen, bestimmt vor allem die Nachfrage durch Eigennutzer den Preis. Da in der Stadt praktisch keine Grundstücke für neue Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen und gebrauchte nur selten auf den Markt kommen, versuchen die Interessenten, auf die Stadtrandgemeinden auszuweichen.

Sofern die Stadtrandgemeinden neue Baugrundstücke ausweisen, übersteigt die Nachfrage das Angebot regelmäßig um ein Vielfaches.

| Preisspanne im Stadtnorden | | | | | |
|----------------------------|------------------------|---------|---------|-----------|-----------|
| EFH | Bestand | 410.000 | bis | 1.300.000 | ++ |
| | Preis € | Neubau | 550.000 | bis | 1.600.000 |
| ETW | Bestand | 2.500 | bis | 3.900 | + |
| | Preis €/m ² | Neubau | 3.900 | bis | 4.800 |
| Miete | Bestand | 8,00 | bis | 11,00 | + |
| | Preis €/m ² | Neubau | 10,00 | bis | 13,00 |

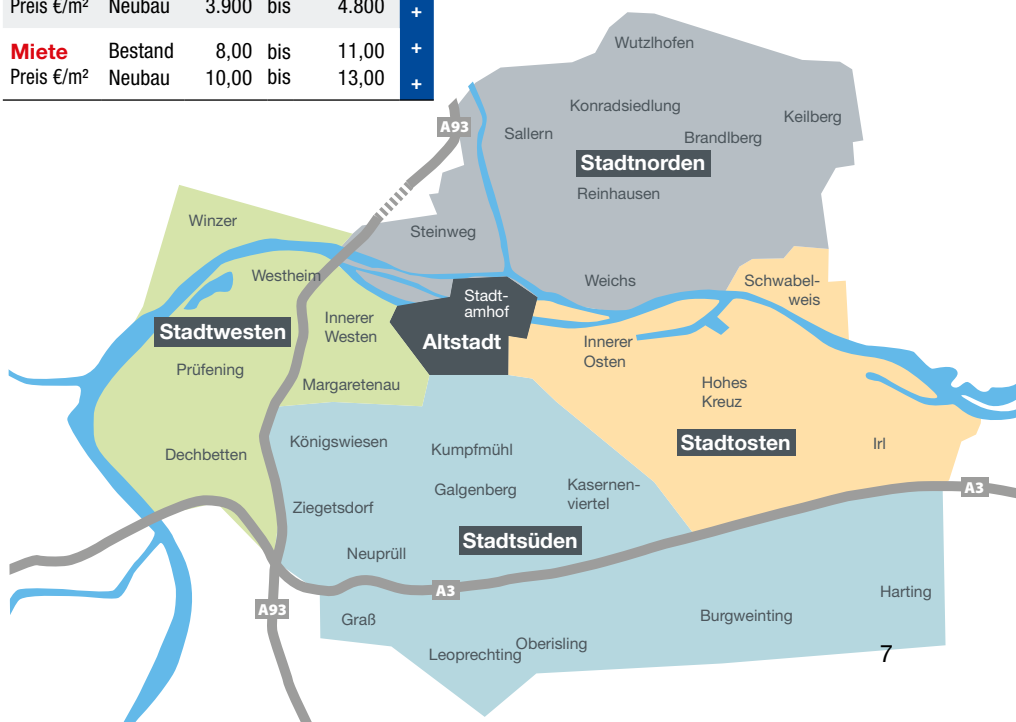
Landkreis Regensburg Umkreis 15–30 km

Die steigenden Preise in der Stadt und dem direkten Umland ziehen in einem Dominoeffekt auch die Preise in den stadtfurtheren Gemeinden mit. Dennoch bleiben die Immobilien hier deutlich günstiger. Die Bodenrichtwerte sinken mit zunehmender Entfernung von der Stadt stark.

Bei der Überlegung, den Regensburger Preisen durch einen Umzug ins entferntere Umland auszuweichen, spielen die Verkehrsverhältnisse eine entscheidende Rolle. Staus auf den Autobahnen und Einfallstraßen sind im morgendlichen und abendlichen Berufsverkehr an der Tagesordnung. Im Gegensatz zum Beispiel zum Großraum München, wo ein S-Bahn-Anschluss erhebliche Auswirkungen hat, spielt bei der Preisentwicklung um Regensburg momentan die Bahnanbindung der Gemeinden noch keine große Rolle.

Die Politik plant, in Zukunft mehr Züge im Schienen-Nahverkehr rund um Regensburg einzusetzen. Die Auswirkungen auf die Immobilienpreise in den Orten entlang den Bahnlinien bleiben abzuwarten.

| Preisspanne im Landkreis 15–30 km | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| EFH | Bestand | 210.000 | bis | 500.000 | + |
| | Preis € | Neubau | 370.000 | bis | 620.000 |
| ETW | Bestand | 1.600 | bis | 2.300 | + |
| | Preis €/m ² | Neubau | 2.900 | bis | 3.500 |
| Miete | Bestand | 6,00 | bis | 8,50 | + |
| | Preis €/m ² | Neubau | 7,50 | bis | 9,00 |



Am RE/MAX Immobilien Marktbericht 2018/2019 haben mitgewirkt:



Dr. Werner Gross

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



Michael Müllner

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



Thomas Meinschmidt

Dipl.-Ing. (FH) der Architektur
Tel. 0941 30770-11
thomas.meinschmidt@remax.de



Birgit A. Schulz

Immobilienfachwirtin (IHK)
Tel. 0941 30770-229
birgit.schulz@remax.de



Dr. Kai W. Schulz

Diplom-Kaufmann
Tel. 0941 30770-200
kai.schulz@remax.de



Steffen Hemme

Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Tel. 0941 30770-210
steffen.hemme@remax.de



Rainer Kaetsch

Immobilienmakler
Tel. 0941 30770-226
rainer.kaetsch@remax.de



Robert Schott

Immobilienfachmakler (RE/MAX)
Tel. 0941 30770-228
robert.schott@remax.de



Wolfgang Marzinke

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



Rudolf Arnold

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



Tobias Vilsmeier

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



Mario Jehl

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



Hayrettin Yalcin

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



Beate Warnecke

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



Andrea Rösch

Immobilienfachwirtin (IHK)
Tel. 0941 30770-227
andrea.roesch@remax.de



Maximilian Jaquet

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



Corinna Storbeck

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



Manuela Ehrlinger

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



Nils Kräuter

Immobilienmakler (IHK)
Tel. 0941 30770-242
nils.kraeuter@remax.de



Sabine Lehner

Immobilienmaklerin (RE/MAX)
Tel. 0941 30770-223
sabine.lehner@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



Sahra Al Dailami

Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-244
sahra.aldailami@remax.de



Angie Leidl

Immobilienmaklerin (IHK)
Tel. 0941 30770-246
angie.leidl@remax.de

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Lektorat

Katharina Schmalz, wortglut.de

Text, Redaktion, Produktion

faust | omonsky KG
kommunikation
Tel. 0941 92008-0
info@faust-omonsky.de
www.faust-omonsky.de

Bilder

fotolia.com: Thomas, stgrafix;
RE/MAX

Immobilienmarktdaten

Bulwiנגesa AG (München),
Stadt Regensburg, Bayeri-
sches Landesamt für Statistik

Profitieren Sie von der Nummer 1.

Niemand vermittelt weltweit mehr Immobilien als RE/MAX.

www.remax-regensburg.de

