



Marktbericht

Stadt Regensburg: Neubau-Wohnungen nähern sich Preis-Obergrenze

Landkreis Regensburg: Ungebrochene Nachfrage bei Einfamilienhäusern

Einzelbewertung: Altstadt, West, Süd, Ost, Nord, Landkreis

3



RE/MAX

IHR MAKLER VOR ORT.

Aktuelle Ausgabe
2014/2015

NACH SATTEM ANSTIEG IM JAHR 2013:

Neubau-Wohnungen nähern sich der Preis-Obergrenze

Wie zu erwarten sind die Preise auf dem Regensburger Immobilienmarkt 2013 im Vergleich zum Vorjahr kräftig gestiegen. Das fünfte Jahr in Folge und mit wachsender Dynamik gegenüber den Vorjahren.

Das durchschnittliche Einfamilienhaus kostete vergangenes Jahr 450.000 Euro und damit rund 11 Prozent mehr als 2012. Im Vorjahr lag der Anstieg bei 7,5 Prozent. Nach wie vor kommen in Regensburg nur sehr wenige Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften auf den Markt. Ähnlich eingeschränkt zeigt sich das Angebot von Mehrfamilienhäusern als Kapitalanlage. Sie kommen kaum zum Verkauf.

Auch Neubau-Eigentumswohnungen wurden deutlich teurer. Der Quadratmeterpreis lag 2013 im Schnitt bei 3.600 Euro, rund 17 Prozent über Vorjahresniveau. Eigentumswohnungen im Wiederverkauf zogen mit. Sie erzielten im Schnitt 2.900

Euro pro Quadratmeter, ein Plus von ebenfalls rund 17 Prozent.

Die Dynamik der Mietpreise dagegen fiel deutlich schwächer aus. Sie bewegte sich auf dem Niveau der Vorjahre. Im Erstbezug stiegen die Mieten um 5 Prozent auf jetzt 10 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. In der Wiedervermietung wurden 8,60 Euro verlangt, ebenfalls rund 5 Prozent Plus (siehe Grafiken Seite 5).

Die Stadtrand- und umliegenden Marktgemeinden bis Bad Abbach, Regenstein und die Stadt Neutraubling zogen bei der Preisdynamik mit, wenn auch abgeschwächt im Vergleich zu Regensburg. Neubau-Eigentumswohnungen wurden kaum teurer. Sie kosteten 2013 im Schnitt zwischen 2.400 und 2.900 Euro pro Quadratmeter. Gebrauchte Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser kommen auch im nahen Umland immer seltener auf den Markt. Sie sind ähnlich rar wie in Regensburg und erzielen entsprechende Preise. Dabei bleibt die Nachfrage gerade junger Familien nach solchen Objekten ungebrochen hoch.

Viele Neubau-Wohnungen, wie hier auf dem Candis-Areal, stehen in Regensburg kurz vor Fertigstellung und Bezug. Die Preisspitze könnte bereits erreicht sein.



Weiter verstärkt hat sich die Preisdifferenz zwischen den stadtnahen und den stadtfernen Umlandgemeinden. In kleineren Gemeinden mit schlechterer Nahversorgung und zwischen 15 und 30 Kilometer Entfernung zu Regensburg stagnieren die Preise wie schon in den Vorjahren. Damit wächst der Preisabstand weiter (siehe Seiten 6/7).

Eine Voraussage für die weitere Entwicklung des regionalen Immobilienmarkts fällt zur Jahresmitte 2014 schwer, ist dieser von zum Teil gegenläufigen Tendenzen geprägt.

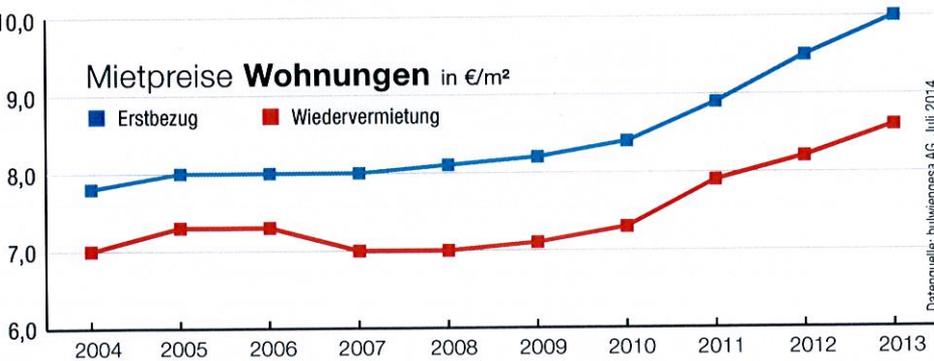
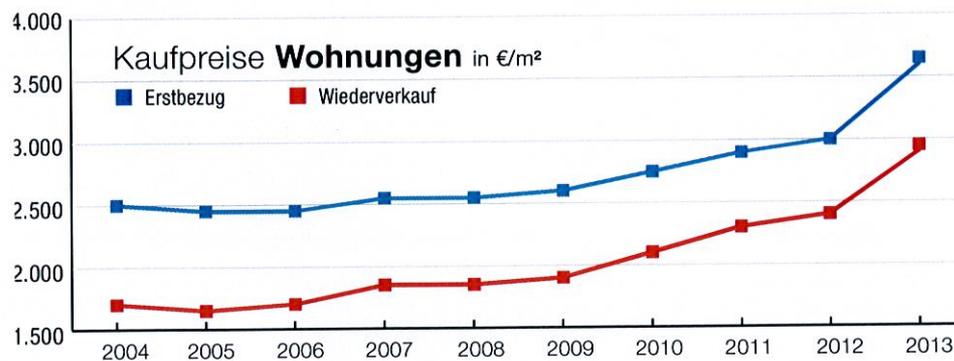
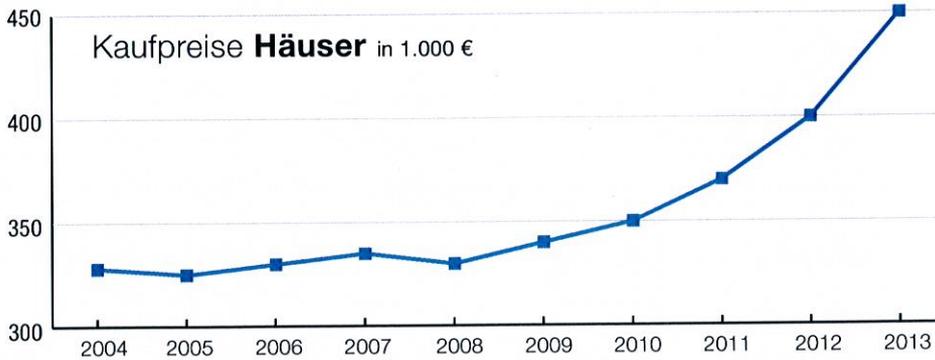
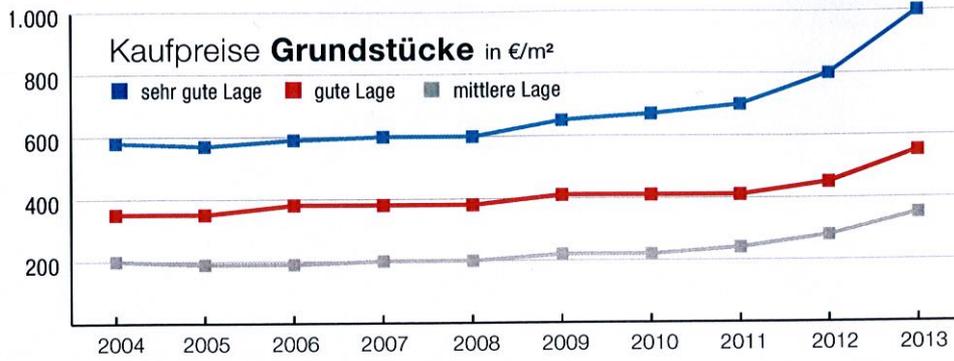
Kaum Verkauf aus dem Bestand

RE/MAX rechnet damit, dass auch weiterhin aus dem Bestand nur wenige Immobilien auf den Markt kommen werden. Ohne konkreten Verkaufsgrund wie Erbfall, berufliche oder familiäre Veränderung halten Eigentümer ihre Immobilien. Dasselbe gilt für Grundstücke in den Umlandgemeinden. Ursache bleibt, dass weiterhin kaum attraktive und gleichzeitig sichere Anlagealternativen für den Verkaufserlös zur Verfügung stehen. Vermögensumschichtungen weg von der Immobilie scheuen die Anleger derzeit. Damit werden gebrauchte Häuser in Stadt und Umland weiterhin knapp und entsprechend teuer bleiben.

Für Neubauten auf der grünen Wiese fehlen Baugrundstücke. Die nach wie vor gute Baukonjunktur sorgt für eine hohe Auslastung der Bauunternehmen und damit für hohe Baupreise.

Preisspitze erreicht?

Bei neuen wie gebrauchten Eigentumswohnungen konnte die Mietpreisentwicklung 2013 mit der Kaufpreisentwicklung nicht Schritt halten. Wie schon im Marktbericht 2013 prognostiziert, ha-



Datenquelle: bulwiengesa AG, Juli 2014

ren Anlageformen derzeit ansprechende Renditen erwirtschaften. Hochhäuser aus den 1960er und 70er Jahren gewinnen dadurch neue Attraktivität.

Keine Preisblase bei Wohnungen

Tendenzen einer Blase bei den Wohnungspreisen sieht RE/MAX in Regensburg nicht. Zwar hat sich die Schere zwischen Miet- und Kaufpreisen in den letzten Jahren weiter geöffnet, doch bremst genau das aktuell merklich die Kaufpreise. Wenigstens in einigen Segmenten entwickelt sich der Markt in Richtung eines Gleichgewichts.

Treiber der hohen Nachfrage bleibt das Bevölkerungswachstum, das tendenziell von jungen, gut ausgebildeten und damit einkommensstarken Menschen getragen wird. Nach wie vor gilt, dass Käufer ihre Immobilie mit relativ viel Eigenkapital finanzieren und Hypothekenverträge mit langjähriger Zinsbindung abschließen. Niedrige Zinsen alleine befeuern den Boom nicht. All das spricht gegen einen plötzlichen Preissturz, das Platzen einer Blase.

Angebot im mittleren Preissegment fehlt

Schwierig bleibt die Angebotslage für Personen und insbesondere Familien mit durchschnittlichem Einkommen. Es fehlen Neubauwohnungen mit mehreren Zimmern im Preissegment bis 3.000 Euro pro Quadratmeter, für die im Markt eine große Nachfrage besteht. Neben hohen Baukosten verhindert vor allem ein geringes Angebot geeigneter Grundstücke, dass Anbieter Wohnungen dieses Preissegments errichten.

Aus Sicht von RE/MAX sinnvoll erscheinen in dieser Situation alle Ideen und Maßnahmen, die mittelfristig für ein größeres Wohnungsangebot sorgen, zum Beispiel durch schnelle Genehmigungsverfahren. Ziel muss sein, Nachfrage und Angebot wieder in ein Gleichgewicht mit akzeptablen Preisen zu bringen. Kurzfristig versucht die Politik in Regensburg gerade Abhilfe zu schaffen, indem sie einige Grundstücke auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne unter Marktpreis zur Verfügung stellt.

ben die Mieten aktuell eine Obergrenze erreicht. Spitzenmieten von 12 oder 13 Euro erfahren Korrekturen nach unten. Schon im Vorjahr stiegen die Vermarktungszeiten bei teuren Mietwohnungen. Derselbe Effekt ist jetzt beim Verkauf im hochpreisigen Segment zu beobachten.

Nach den Erfahrungen der RE/MAX-Experten im ersten Halbjahr 2014 achten Kaufinteressenten immer genauer auf die Lage und prüfen die Angebote de-

taillierter. Daran lässt sich ablesen, dass die großen Neubauprojekte gerade im Stadtkosten Einfluss auf den Markt nehmen. Für Eigennutzer, die bereit und in der Lage sind, die aktuellen Preise zu zahlen, sieht RE/MAX das Angebot weitgehend gedeckt.

Rentable Anlageobjekte können gebrauchte Wohnungen im Preisbereich bis 200.000 Euro darstellen. Selbst bei Sanierungsbedarf lassen sich relativ zu ande-

MARINA-QUARTIER, CANDIS-AREAL, „DAS DÖRNBERG“:

Viele Wohnungen im gehobenen Segment verfügbar

Regensburg Altstadt mit Stadthof

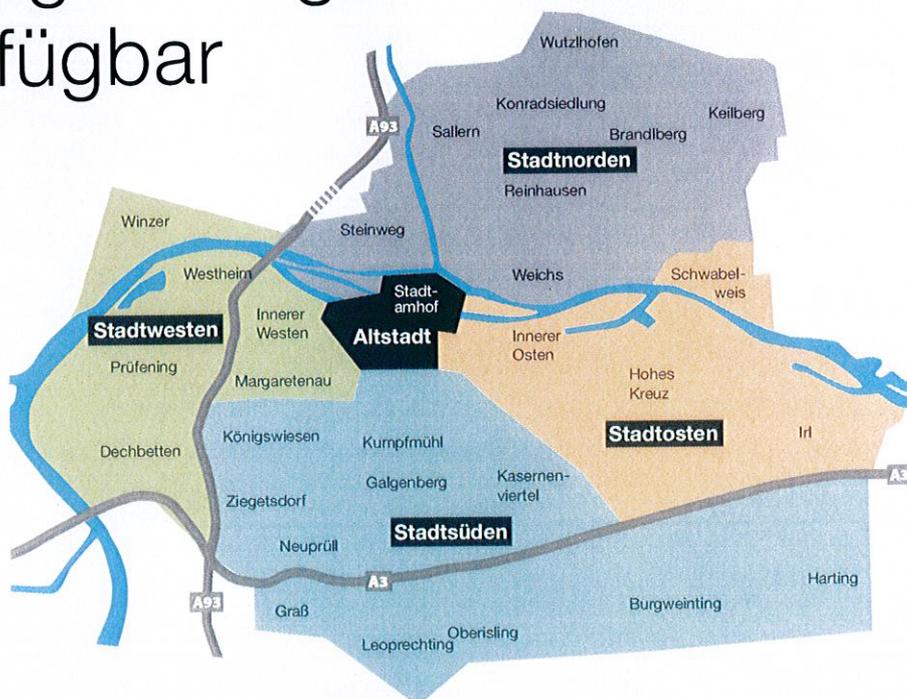
Die Regensburger Altstadt bestimmt das Lebensgefühl und das Flair der ganzen Stadt. Der Bereich zwischen Stadthof im Norden über die Steinerner Brücke und den Altstadt kern bis zum Alleengürtel, seit 2006 UNESCO Welterbe, hat sich seine althergebrachte Multifunktionalität bewahrt. Er ist der größte Einzelhandelsstandort in Regensburg, beherbergt Behörden und Unternehmen, zieht mehr und mehr Touristen an und bleibt dabei ungebrochen nachgefragtes Wohngebiet. Gerade jüngere Paare und Singles finden die Altstadt mit Stadthof attraktiv. Barrierefreiheit hingegen erlaubt die historische Bausubstanz nur eingeschränkt. Der in den 1970er Jahren begonnene Sanierungsprozess ist weitgehend abgeschlossen. In Teilen steht bereits die erste Renovierung an. Unsanierete Altbauten mit preiswertem Wohnraum sind fast vollständig verschwunden. Die Preise liegen im gesamten Gebiet auf recht einheitlichem Niveau.

ETW Preis €/m ²	Bestand	2.500	bis	3.800	○
	Neubau	4.500	bis	5.500	○
Miete Preis €/m ²	Bestand	8,00	bis	12,00	○
	Neubau	9,00	bis	14,00	○

Regensburg West

Die bei den Regensburgern traditionell begehrteste Wohnlage hat nichts von ihrer Anziehungskraft verloren.

EFH Preis €	Bestand	600.000	bis	2.500.000	+
	Neubau	850.000	bis	3.000.000	+
ETW Preis €/m ²	Bestand	2.300	bis	3.500	○
	Neubau	3.700	bis	4.500	○
Miete Preis €/m ²	Bestand	7,50	bis	11,00	○
	Neubau	9,00	bis	12,00	○



Der Stadtwesten bleibt gesucht. Immer noch kommen wenige Bestandsobjekte auf den Markt. Für ein wenig Bewegung sorgt allein der Generationswechsel durch Erbfälle, der das Angebot zuletzt leicht verbessert hat. Massiv verändern wird sich in den kommenden Jahren der innere Westen entlang der Bahnlinie Richtung Nürnberg. Auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs, aktuell noch geprägt von Lagerhallen und überwucherten Gleisbetten, fällt 2015 der Startschuss für die Umwandlung in das neue Stadtquartier „Das Dörnberg“. Der namensgebende Dörnbergpark liegt fußläufig entfernt. Geplant sind laut Investor 1.300 Wohneinheiten, die in mehreren Abschnitten entstehen sollen. Nicht zuletzt dadurch erwartet RE/MAX für den Stadtwesten eine Stabilisierung der Preise bei Eigentumswohnungen.

Regensburg Süd

Der Stadtsüden bietet eine große Bandbreite sehr verschiedener Wohnlagen. Gewachsene Stadtteile wie Kumpfmühl gehören zu den gefragtesten Regensburger Lagen mit hohem Preisniveau. Mit der Ganghofersiedlung wird nach und nach ein ganzes Stadtviertel

EFH Preis €	Bestand	380.000	bis	1.500.000	+
	Neubau	500.000	bis	1.600.000	+
ETW Preis €/m ²	Bestand	2.000	bis	3.500	+
	Neubau	3.500	bis	4.200	+
Miete Preis €/m ²	Bestand	7,00	bis	11,00	○
	Neubau	8,00	bis	12,00	○

aus den 1930er Jahren saniert. Die Siedlungshäuschen stehen auf relativ großen Grundstücken. Entsprechend hoch sind die Preise. Neubaufächen bietet am südlichen Stadtrand der Stadtteil Burgweinting. Er wurde und wird in mehreren Abschnitten verdichtet und mit einseitiger Orientierung auf funktionale Aspekte bebaut. Die Stadt Regensburg bietet die Grundstücke bewusst günstiger an, um Familien ein eigenes Haus zu ermöglichen.

Regensburg Ost

Der Stadttosten durchläuft die aktuell rasanteste Wandlung in ganz Regensburg. Im Candis-Areal und Marina-Quartier werden aus brach liegenden Industrie Flächen verdichtete Wohngebiete. Gleichzeitig entstehen Einkaufsmöglichkeiten,



Auf die Details kommt es bei der Lagebeurteilung einer Immobilie an.

Preisspanne im Stadtosten

EFH Preis €	Bestand	280.000	bis	1.300.000	+
	Neubau	480.000	bis	1.300.000	+
ETW Preis €/m ²	Bestand	1.900	bis	3.300	○
	Neubau	3.500	bis	4.400	○
Miete Preis €/m ²	Bestand	7,00	bis	10,00	○
	Neubau	9,00	bis	12,00	○

Büroflächen, Naherholungsorte und soziale Infrastruktur. Die Bebauung sowohl auf dem Candis-Areal wie im Marina-Quartier ist in vollem Gang. Erste Neubürger sind bereits eingezogen. Die beginnende Wandlung des Stadtostens hat bei einigen Anbietern Hoffnungen auf hohe Kauf- wie Mietpreise geweckt. Beobachtet man die Preisentwicklung, dann lassen sich diese Erwartungen allerdings – noch – nicht ganz erfüllen. Die beabsichtigten Transformationsprozesse scheinen zumindest etwas mehr Zeit zu benötigen.

Regensburg Nord

Der Regensburger Norden genießt bei manchen nicht den Ruf als Wohngegend, den er eigentlich verdient. Er bietet in Steinweg oder Reinhausen altstadtnahe Wohnlagen. Am Zusammenfluss von Regen und Donau entsteht das

In den Tabellen

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

Quelle: RE/MAX real estate Regensburg, Sommer 2014

EFH = Einfamilienhäuser
ETW = Eigentumswohnungen

Preisentwicklung

Preisprognose für die nächsten zwölf Monate:

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

Neubaugebiet „An den Holzgärten“ mit attraktiven Mehrfamilienhäusern. Angenehm wohnen lässt es sich auch in der Konradsiedlung. Die Siedlerhäuschen zeigen sich von den Eigentümern in der Regel sorgfältig in Schuss gehalten. Aus- und Anbauten erweitern die ursprünglich oft kleinen Wohnflächen. Rege Sanierungs- wie Neubautätigkeit kennzeichnet auch den Stadtteil Wutzlhofen. Kaufinteressenten schauen sich im Stadtnorden verstärkt nach attraktiven Objekten um. Sie finden ein wachsendes Angebot zu im Vergleich mäßig steigenden Preisen.

Preisspanne im Stadtnorden

EFH Preis €	Bestand	280.000	bis	1.200.000	+
	Neubau	480.000	bis	1.500.000	+
ETW Preis €/m ²	Bestand	1.800	bis	3.200	+
	Neubau	3.500	bis	3.900	+
Miete Preis €/m ²	Bestand	7,00	bis	9,00	○
	Neubau	8,50	bis	11,00	○

Landkreis Regensburg Stadtrandgemeinden

Attraktiv und beliebt sind die stadtnahen Gemeinden und Märkte im Landkreis Regensburg. Oft verfügen sie selbst über alle wichtigen Angebote von Geschäften über Kindergärten und Schulen bis zu Ärzten und Senioreneinrichtungen. Mit Auto, Bus oder auch dem Fahrrad ist Regensburg einfach und schnell erreichbar. Neben der eigenständigen Attraktivität führen die hohen Preise und das begrenzte Angebot innerhalb der Stadt zu verstärkter Nachfrage in den Stadtrandgemeinden. Besonders gefragt und inzwischen teuer sind Häuser, die innerhalb der Stadtgrenzen besonders selten angeboten werden. Bei Wohnungen zeigen sich geringere Preisanstiege.

Preisspanne in den Stadtrandgemeinden

EFH Preis €	Bestand	280.000	bis	1.000.000	+
	Neubau	380.000	bis	1.200.000	+
ETW Preis €/m ²	Bestand	1.700	bis	2.700	○
	Neubau	2.500	bis	2.900	○
Miete Preis €/m ²	Bestand	6,00	bis	8,00	○
	Neubau	7,50	bis	9,00	○

Landkreis Regensburg 15–30 km Stadtentfernung

Im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größe fallen die Bodenrichtwerte, die Grundlage der Grundstückspreise, mit steigender Entfernung von der Stadt relativ stark. Wer sich den Traum vom Einfamilienhaus mit großem Garten verwirklichen möchte, dem bieten sich in den stadtfurtheren Landkreisgemeinden preislich interessante Möglichkeiten. Aus der Stadt Regensburg heraus verzeichnen diese Städte und Gemeinden nur eine geringe Nachfrage. Den Immobilienmarkt bestimmen vor allem die einheimischen Bürger selbst.

Preisspanne im Landkreis

EFH Preis €	Bestand	150.000	bis	350.000	○
	Neubau	300.000	bis	600.000	○
ETW Preis €/m ²	Bestand	1.000	bis	1.800	○
	Neubau	2.100	bis	2.800	○
Miete Preis €/m ²	Bestand	4,50	bis	7,00	○
	Neubau	6,00	bis	8,00	○