



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 62/03.07.2023

CityReport Regensburg 2023: Wohnimmobilienmarkt im Wandel - Nachfrage im Kaufsegment spürbar gedämpft

Kaufinteressenten agieren angesichts steil gestiegener Finanzierungskosten zurückhaltend - erste Preiskorrekturen nach unten zu beobachten

„Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie der Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges tangierten im Frühjahr 2023 auch die Entwicklung am Regensburger Wohnimmobilienmarkt“, beschreibt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die Lage anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Regensburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreinsniveau gibt. „Die Zeiten spürbarer Kaufpreisanstiege sind zumindest derzeit vorbei, das Kaufpreinsniveau muss sich aktuell den neuen Finanzierungsmöglichkeiten potentieller Käufer angleichen.“

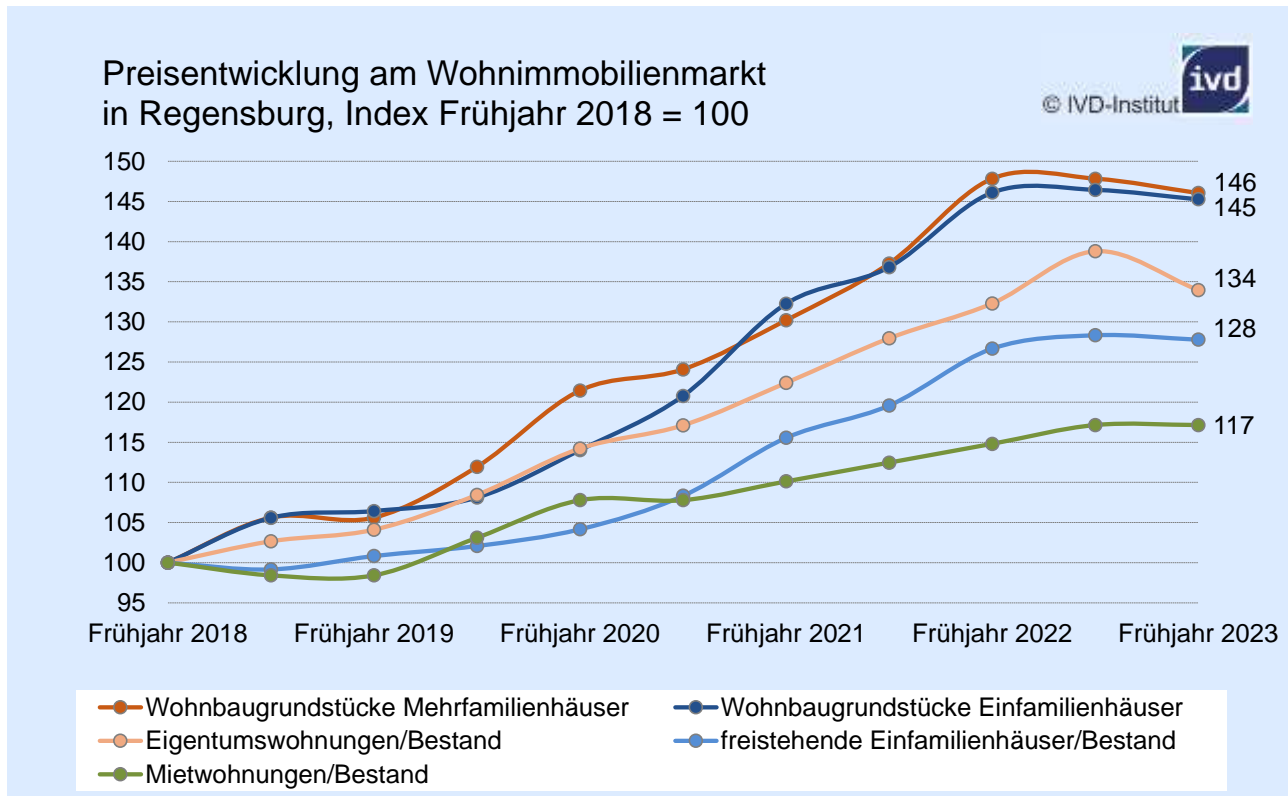
Die wirtschaftsstarke Universitätsstadt Regensburg erlebte in den vergangenen Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs; die Nachfrage am lokalen Wohnimmobilienmarkt war über alle Segmente hinweg sehr hoch, das Preisniveau stieg stetig an. In einem neuen Marktumfeld ist seit Frühjahr 2022 nun eine deutliche Zurückhaltung potentieller Käufer zu verspüren, das Preisniveau für Baugrund sowie für Kaufobjekte gab zuletzt teilweise nach. Nichtsdestotrotz stehen in der Betrachtung über die vergangenen fünf Jahre (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) hohe Preiszuwächse zu Buche: Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser legten mit +46 % bzw. +45 % am deutlichsten zu. Eigentumswohnungen stiegen um +34 %, freistehende Einfamilienhäuser um +28 % und Mietwohnungen um +17 % (jeweils Bestandsobjekte).¹

Im **Kaufsegment** gaben die Preise im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 für Bestandsobjekte durchgängig moderat nach, während im Neubau teils auch leichte Preiszuwächse beobachtet werden konnten; hier machen sich u.a. die jüngst stark gestiegenen Baukosten sowie i.d.R. eine höherwertige energetische Ausstattung bemerkbar.

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Käufer mussten im Frühjahr 2023 im Schnitt 4.630 €/m² für Eigentumswohnungen aus dem Bestand bezahlen (-3,5 % gegenüber Herbst 2022), während neuerrichtete Objekteinheiten bei 5.950 €/m² lagen (-0,3 %).

Häuser zum Kauf verzeichneten im Bestand Preisabschläge zwischen -2,6 % und -0,4 %, Neubauten verteuerten sich hingegen zwischen +1,4 % und +2,2 %. Für ein gebrauchtes freistehendes Einfamilienhaus mussten im Frühjahr 2023 bspw. durchschnittlich 767.000 € aufgebracht werden.



Am Regensburger Mietmarkt beobachtet Roland Trummer von der TRUMMER-Immobilien GmbH & Co. KG in Regensburg weiterhin eine sehr rege Nachfrage. „Insbesondere in den unteren und mittleren Preissegmenten, wo sich auch Normalverdiener eine Wohnung leisten können, sind die Vermarktungszeiten kurz. Werden bei Neubauten - begründet v.a. durch sehr hohe Baukosten - sehr hohe Mieten aufgerufen, so gestaltet sich eine Vermietung hier durchaus schleppender“, so der Fachmann. Ehemalige Kaufinteressenten, für die sich ein Erwerb derzeit nicht verwirklichen lässt, suchen vermehrt nach Häusern bzw. Wohnungen zur Miete.

Die Wohnungsmieten in Regensburg lagen im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 12,80 €/m² für Altbauobjekte, 12,50 €/m² für Bestandsobjekte und 14,20 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 stiegen die Mieten im Altbau um +2,4 %, während das Preisniveau im Bestand und im Neubau konstant blieb (+/-0,0 %).

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der

Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Regensburg 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net