



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 72/29.07.2024

CityReport Regensburg 2024: der extreme Verkäufermarkt ist einem gemäßigten gewichen, die Vermarktungszeiten wurden länger

Preise für Kaufimmobilien deutlich gefallen

„Die rasant gestiegenen Hypothekenzinsen für die Finanzierung einer Kaufimmobilie veranlassten viele Kaufinteressenten in Regensburg ihren Wunsch nach Erwerb von Wohneigentum erst einmal ruhen zu lassen. Am Markt vertreten sind derzeit vor allem bonitätsstarke Käufer“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Regensburg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

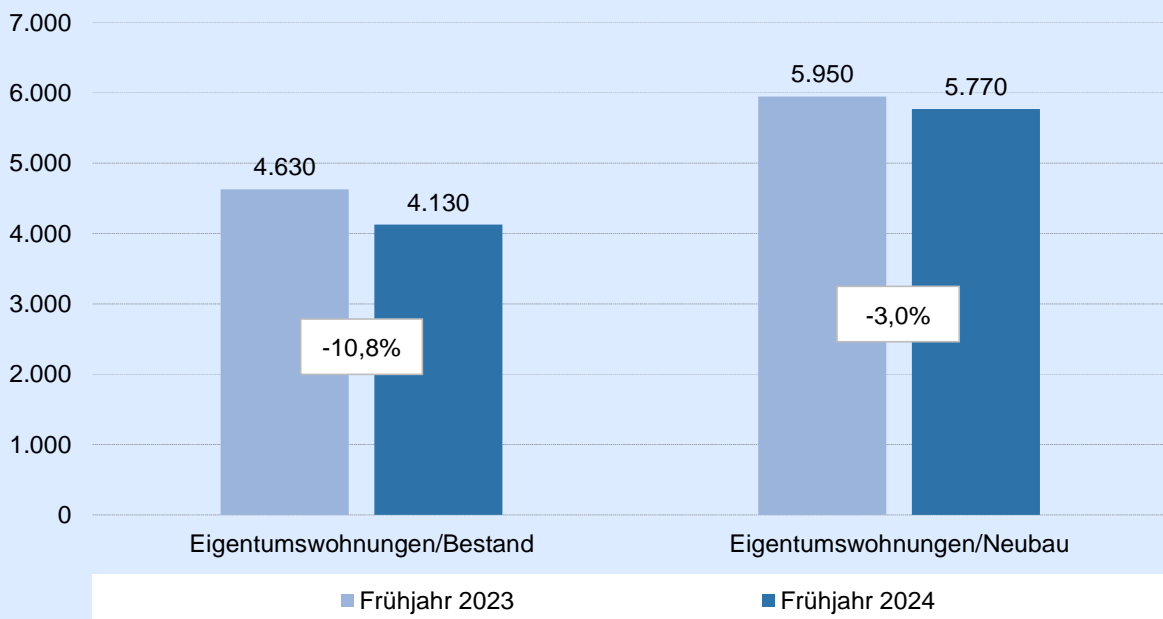
Die Nachfrage am Regensburger **Wohneigentumsmarkt** war vor der Zinswende äußerst rege, hat aber infolge dieser spürbar nachgegeben. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt in Regensburg, der vor der Trendumkehr am Immobilienmarkt vorzufinden war, ist einem gemäßigten Verkäufermarkt gewichen, indem eine vermehrte Kaufzurückhaltung vorherrscht. Das Angebot am Kaufobjekten ist leicht gestiegen, dementsprechend auch die Vermarktungsdauer der Objekte.

Im derzeitigen Markt werden hauptsächlich Objekte zur Eigennutzung nachgefragt, potentielle Käufer verfügen über einen hohen Eigenkapitalanteil oder sind nicht auf die Fremdfinanzierung angewiesen.

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Regensburg im Schnitt 4.130 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.770 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 standen Preisrückgänge von -10,8 % bzw. -3,0 % zu Buche.

Auch für Häuser aus dem Bestand zeigten die Kaufpreise nach unten: Freistehende Einfamilienhäuser lagen im Frühjahr 2024 im Schnitt bei 690.000 € (-10,0 % gegenüber Frühjahr 2023). Doppelhaushälften kosteten 655.000 € (-7,1 %), Reihenmittelhäuser 620.000 € (-6,8 %).

Eigentumswohnungen zum Kauf in Regensburg im Jahresvergleich, guter Wohnwert, Preise in €/m²



„Die Nachfrage am **Mietmarkt** in Regensburg ist nach wie vor sehr hoch, vor allem in den unteren und mittleren Preissegmenten ist das Angebot überschaubar“, berichtet Roland Trummer von der TRUMMER-Immobilien GmbH & Co. KG. „Zu beobachten ist, dass neben den klassischen Mietinteressenten auch ehemalige Kaufinteressenten stärker am Mietmarkt präsent sind.“

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Regensburg im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 12,80 €/m² für Altbauobjekte, 12,00 €/m² für Bestandsobjekte und 14,80 €/m² für Neubauobjekte.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Regensburg spürbar zu, wobei der Zenit im Herbst 2022 zu verzeichnen war, danach sanken die Preise für Kaufobjekte. Gegenüber Frühjahr 2019 legten Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser mit +21 % beziehungsweise +19 % am deutlichsten zu. Freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen stiegen im Betrachtungszeitraum um +15 % bzw. 14 % und Mietwohnungen um +14 % (jeweils Bestandsobjekte).

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment

drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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