

M2

## Immobilien: Preisanstieg ist gebremst

WOHNEN RE/MAX stellt den neuen Bericht für Regensburg und das Umland vor.

REGENSBURG. „Ungebremstes Preiswachstum am Ende“ überschreibt RE/MAX in Regensburg seinen vierten Immobilien-Marktbericht für Stadt und Region. Ein Blick in die Statistiken zeigt, dass die Preise 2014 zwar weiter gestiegen sind, doch fast alle Kurven flacher verlaufen als zuvor. „Einige Indikatoren, die wir ganz aktuell beobachten, sprechen für eine Marktnormalisierung“, sagt RE/MAX-Geschäftsführer Michael Müllner. Immobilienwissenschaftler Prof. Dr. Markus Staiber pflichtet im Interview bei: „Der Markt hat auf die große Nachfrage reagiert. Das Wohnungsangebot weitet sich aus.“

Mit dem vierten Regensburger Immobilien-Marktbericht schreibt das Maklerunternehmen diesen Herbst die Analyse fort. Kompakt auf acht Seiten zusammengefasst, finden Immobilieninteressenten alle relevanten Daten und Fakten. Neben Marktzahlen renommierter Analyseinstitute und des Bayerischen Landesamts für Statistik ist vor allem das Expertenwissen der rund 30 RE/MAX-Mitarbeiter im Regensburger Büro eingeflossen.

### Längere Vermarktungszeiten

Viele Beobachtungen und Prognosen der letzten Jahre bestätigen sich laut dem Bericht. So hat sich der Preisanstieg bei neuen wie gebrauchten Eigentumswohnungen deutlich verlangsamt. Neubauwohnungen kosteten 2014 im Schnitt 3800 Euro pro Quadratmeter, Wohnungen im Wiederver-

kauf 3100 Euro, beide rund fünf Prozent mehr als im Vorjahr. 2013 lag die Steigerungsrate noch bei zehn Prozent. Weiter gestiegen sind die Vermarktungszeiten. „Manch hochwertiges Neubau-Objekt sucht seit über einem Jahr einen Käufer“, so Müllner.

Die Mietpreise sind weniger gestiegen als die Kaufpreise. 10,30 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter kosteten Wohnungen im Erstbezug 2014, neun Euro in der Wiedervermietung, ein Plus von rund drei Prozent. Die Renditen, die Investoren mit Mietwohnungen rechnerisch erzielt haben, sind damit weiter gesunken und liegen bei rund 3,5 Prozent in der Wiedervermietung und 3,3 Prozent bei Erstbezug. 2005 lagen die Werte noch bei über fünf und rund vier Prozent.

### Das Angebot wächst

Prof. Dr. Markus Staiber, Immobilienwissenschaftler der Hochschule Nürtingen-Geislingen und Dozent an der Uni Regensburg, sieht normale Marktmechanismen am Werk. Attraktivität, Arbeitsplätze, Hochschulen und weitere Faktoren lassen viele Menschen nach Regensburg ziehen. Dazu kamen Kapitalumschichtungen aus anderen Anlageformen. Der Immobilienmarkt reagiert nur langsam auf eine steigende Nachfrage, so Staibers Analyse. Denn von der Überlegung über die Planung und Genehmigung bis zum Bau eines Hauses vergehen ein paar Jahre. In der Folge steigen die Preise. „Doch ich halte es für mehr als fraglich, ob die derzeitigen Neubaupreise auch in Zukunft erzielt werden“, so der Experte. Denn inzwischen wächst das Angebot, es werden neue Wohnungen gebaut. Prominenteste Beispiele sind das Marina-Quartier und das Candis-Areal im Stadtosten. Der Baubeginn für tausende weitere Wohneinheiten (ehemalige Nibelungenkaserne oder ehemaliger Güterbahnhof) steht bevor.

Diese Entwicklungen haben aber noch keine Auswirkungen auf Wohnungsangebote im mittleren Preissegment. Hier fehlen Angebote. Absolute Mangelware sind Einfamilienhäuser, sowohl in Regensburg wie in den Stadtrandgemeinden. Entsprechend sind die Durchschnittspreise 2014 nochmals um zehn Prozent gestiegen.