



Marktinformationen Regensburg 2011



ENGEL & VÖLKERS



Die 'Steinerne Brücke', eines der bedeutendsten Wahrzeichen der Stadt

Der Standort

Regensburg hat viele Gesichter: Hauptstadt und Regierungssitz der Oberpfalz, Weltkultur-Erbe, „nördlichste Stadt Italiens“, am nördlichsten Punkt der Donau gelegen, Heimat des Papstes und der Regensburger Domspatzen. Aber auch: hoch moderner und diversifizierter Wirtschaftsstandort. Sitz expandierender Einrichtungen wie Klinikum, Universität, Fachhochschule.

Die heute rund 160.000 Einwohner zählende Stadt nimmt – in dem ohnehin wirtschaftlich starken Bundesland Bayern – Spitzenplatz und Vorreiterrolle ein. Bester Beleg: 14 der 30 im Deutschen Aktienindex (DAX) gelisteten Unternehmen haben sich in Regensburg mit Werken oder Niederlassungen angesiedelt. Vor allem verarbeitende und High-Tech-Industrie sind in Regensburg heimisch geworden. Firmen wie BMW, Siemens, General Electric, Osram, Continental und Kronos. Sie bieten wirtschaftliche Stabilität, lukrative Perspektiven und viele Tausende Arbeitsplätze. Gut bezahlte überdies. So beträgt das monatliche Industrieinkommen in Regensburg durchschnittlich 4.356 Euro (der bundesweite Mittelwert beträgt 3.105 Euro), auch die Kaufkraft ist überdurchschnittlich hoch. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner wird mit knapp € 70.000 beziffert, das bedeutet Platz 4 innerhalb Bayerns. Zudem herrscht im Landkreis Regensburg annähernd Vollbeschäftigung mit einer Arbeitslosenquote von nur 2,5% (Stand: September 2010).

Das wirtschaftliche Potential schlägt sich auch in stetig steigenden Einwohnerzahlen nieder. In den letzten zehn Jahren stieg die Bevölkerung Regensburgs jährlich durchschnittlich um ca. 2.000 Einwohner. Dieser Trend soll sich – so eine Prognose der Bertelsmann Stiftung – in Zukunft sogar noch verstärkt fortsetzen. Bis zum Jahr 2020 soll die Einwohnerzahl Regensburgs demnach über 195.000 betragen. Bis 2027 soll in Regensburg ein Bedarf an 47.600 neuen Wohnungen bestehen. Das momentan niedrige Zinsniveau und die staatliche Bauförderung garantieren anhaltende Investitionen in den Regensburger Immobilienmarkt.

Das antizyklische Einwohnerwachstum ist aber nicht nur durch starke Wirtschaftsfaktoren zu erklären. Im Gegenteil. Regensburg ist zunächst einmal eine Stadt, in der es sich einfach hervorragend leben lässt.

Eingebettet zwischen Gäuboden (Osten), niederbayerischem Hügelland (Süden), Jura (Westen) und Oberpfälzer Wald (Norden) bietet auch das Umland eine genauso reizvolle wie vielfältige Landschaft. Beeindruckend aber ist vor allem der vom Krieg völlig verschont gebliebene mittelalterliche Stadtkern: imposante, von italienischen Architekten geschaffene Patrizierhäuser, liebevolle Gassen, weitläufige Plätze und Parkanlagen sorgen für ein Flair, das Regensburg das Attribut „nördlichste Stadt

Italiens“ eingebracht hat. Doch auch von offizieller Seite wurde die Schönheit der Stadt gewürdigt: seit 2006 findet sich Regensburg in der Liste der Weltkulturerbedenkmäler. Der begehrte Titel führte prompt zu einer erhöhten touristischen Attraktivität im In- und Ausland.

Die Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt in Regensburg ist ein „Verkäufermarkt“. Das heißt: Die Nachfrage an attraktiven Immobilien ist größer als das Angebot. Dieser Trend wird sich in Zukunft noch weiter verstärken. Denn zu dem wirtschaftlichen Boom von Stadt und Region gesellen sich das expandierende Klinikum sowie Uni und Hochschule. Über 23.000 Studentinnen und Studenten, besuchen derzeit eine akademische Regensburger Einrichtung, die mit nahezu allen geisteswissenschaftlichen Disziplinen hervorragende Studien-Voraussetzungen bieten. Jährlich bleiben etwa 2.500 Absolventen ihrer Studentenstadt treu und sorgen so für konstante Wohnraumnachfrage.

Dieser Mix aus wirtschaftlicher Attraktivität, ausgezeichneten Ausbildungsmöglichkeiten und pulsierendem Lebensgefühl findet längst bundesweit Anklang. Die Folge: Der Regensburger Immobilienmarkt zählt zu den stabilsten in ganz Deutschland. Speziell Kapitalanleger finden hier attraktive Voraussetzungen. Gefragt sind Wohnimmobilien aller Art und Größe – von der kleinen, exklusiven Altbauwohnung im Herzen der Stadt, bis hin zur luxuriösen Villa in ruhiger Lage. Diese Entwicklung zeigt sich auch in jährlich stetig wachsenden beurkundeten Kaufverträgen. Ein sicheres Indiz für das Vertrauen in die Objekte und in die Region.

Die begehrtesten Lagen

Zu den attraktivsten Wohnlagen Regensburgs zählen die malerische Altstadt, der Innere und Äußere Westen, der Süden, der ruhige Vorort Prüfening sowie der Innere Osten. Besonders hoch im Kurs bei potentiellen Immobilienkäufern stehen Objekte in Donau-Nähe – wie etwa der Stadtteil „Stadtamhof“. Die Uferregion der Donau

bietet eine herrliche Landschaft mit vielen Wanderwegen, Naherholungsgebieten und einer lückenlosen Infrastruktur. Weit oben auf der Wunschliste der Suchkunden finden sich auch die Stadtteile Königswiesen-Süd, Kumpfmühl, sowie die nördlich gelegenen Quartiere Lappersdorf und Sallern.

Alle Stadtteile zeichnen sich indes durch ein unüberschaubares Angebot zur Freizeitgestaltung aus. Für ein kulturelles Leben sorgen u.a. verschiedene Stadt- und Musikfestivitäten, Theateraufführungen sowie die weit über die Grenzen der Stadt bekannten Schlossfestspiele. Wer sich sportlich betätigen möchte, findet von verschiedenen Golf- und Fußballplätzen über Reit- und Tennismöglichkeiten bis hin zu Fitness- und Wellness-Resorts optimale Voraussetzungen. Gleiches gilt auch für Familien mit Kindern, die in Regensburg viele Kindergärten und alle möglichen Schulformen anfinden. Zum Versorgungsnetz der Stadt gehören überdies verschiedene Einkaufszentren (KÖWE, DEZ, Arcaden), ein gut ausgebautes, alle Stadtteil einbeziehendes Netz öffentlicher Verkehrsmittel und auf Grund tangierender Autobahnen (A3/A93) komfortable Mobilität.

Trotz High-Tech und Expansion – eine Wertanlage mit besonders attraktiver Rendite datiert im Mittelalter: denkmalgeschützte Objekte im Altstadtbereich sind nicht nur aus Gründen steuerlicher Sonderabschreibung interessant. Sie bieten auch Wertbeständigkeit und enormes Wertsteigerungspotential.

Der Ausblick

Der Standort Regensburg darf optimistisch in die Zukunft blicken: Die Stadt gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort mit expandierenden Einrichtungen (u.a. Klinikum, Uni) und geringer Arbeitslosenquote. Die überdurchschnittlich wachsende Bevölkerung und günstige Kredite sorgen für eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum. Die Folge sind – mittel- bis langfristig – stabile, voraussichtlich steigende Immobilienpreise.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (gute Ausst.) (in Euro von/bis)	ETW (Neubau) (in Euro/m ² von/bis)	Miete (WHG) (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	600.000,- bis 2,0 Mio.	3.500,- bis 4.000,-	9,50 bis 11,50
Gute Lage	300.000,- bis 800.000,-	2.500,- bis 3.500,-	8,- bis 10,-
Mittlere Lage	250.000,- bis 500.000,-	1.800,- bis 2.500,-	7,50 bis 8,50

EV Immo Concept E+V GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Goliathstraße 4 · 93047 Regensburg
Telefon +49-(0)941-599 399 30 · Regensburg@engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS