
Handelsblatt

TRENDVIERTEL 2017 – REGENSBURG

Das kleine München

von: Christian Schnell
Datum: 04.07.2017 06:34 Uhr

PREMIUM Die Stadt an der Donau hat mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Der gute Jobmarkt treibt in Regensburg auch die Preise für Mieten und Wohneigentum - und bringt vor allem Viertel nach vorne, die bislang als günstige Ausweichquartiere galten.



Blick vom Regensburger Dom auf die Stadt

Gute Jobs, hohe Mieten.

(Foto: Tobias Gerber/laif)

Regensburg. Die wirtschaftliche Bedeutung Regensburgs lernen Autofahrer besonders schnell kennen. Wer die Autobahn A3 von Nürnberg nach Passau unterwegs ist, dem fallen dort die Schilder mit den vielen bekannten Namen auf. BMW und Infineon sind da zu lesen, Osram und BSH Hausgeräte. Oder auch der Autozulieferer Continental. Der hat sogar die Namensrechte am Stadion des neu aufgestiegenen Zweitligisten in der Fußball-Bundesliga, Jahn Regensburg. Ebenfalls für Autofahrer unübersehbar.

„Regensburg ist die Boomtown schlechthin“, zeigt sich Michael Schlatterer schwer beeindruckt von dem, was seit Jahren in Bayerns viertgrößter Stadt passiert. Der Teamleiter für Bewertungsfragen beim Immobilienberater CBRE stammt ursprünglich aus der Gegend und beobachtet seit Jahren von Berlin aus unter anderem die Entwicklung in seiner alten Heimat. Viele reden mittlerweile gar vom „kleinen München“, wenn die Rede auf die Stadt knapp 100 Kilometer nordöstlich der bayerischen Landeshauptstadt kommt.

Dabei bietet Regensburg sogar noch mehr als die Bayernmetropole: Die Stadt hat mehr Arbeitsplätze als Einwohner. „Regensburg zählt in Deutschland zu den Städten mit der höchsten Arbeitsplatzdichte“, weiß Michael Schlatterer. Fast 10.000 Beschäftigte bei BMW, 7.000 bei Conti, dazu gut 4.000 an der Uni in Forschung, Lehre und Verwaltung sowie am namhaften Universitätsklinikum. Gut 3.000 sind es bei Infineon. Viel Angebot für eine Stadt mit gerade mal 145.000 Einwohnern.

Der gute Jobmarkt treibt auch die Preise für Mieten und Wohneigentum - und bringt vor allem Viertel nach vorne, die bislang im City-Bereich als günstige Ausweichquartiere galten. Denn bisher war die Hauptstadt der Oberpfalz in puncto wohnen dreigeteilt. Ganz oben auf der Beliebtheitskala und damit auch im Preisniveau standen die Innenstadt mit dem angrenzenden Ostenviertel und tendenziell die Stadtteile nach Westen. Also Großprüfening, Dechbetten und Königswiesen. In die mittlere Kategorie fielen die Stadtteile nördlich und südlich der Innenstadt, also Wöhrde, Stadtamhof und Steinweg sowie Kasernenviertel, Galgenberg und das nach Süden angrenzende Oberisling. Als einfachere Wohngegend galten die westlichen Stadtteile Kumpfmühl, Ziegetsdorf und Neuprüll sowie der komplette Osten der Stadt.

Gerade im Osten der Stadt verändert sich aktuell am meisten, wie die exklusive Erhebung von VDP Research - einer Tochter des Verbands der privaten Hypothekenbanken - zeigt. Statt ungenauer Angebotspreise können die Experten tatsächlich gezahlte Preise auswerten.

Bei Eigentumswohnungen liegen drei der fünf von VDP Research ausgemachten Trendviertel im Osten der Stadt. In den Stadtteilen Galgenberg, Kasernenviertel und Oberisling/Leoprechting/Graß erreichten die Preissteigerungen 2016 knapp neun Prozent. Ebenso wie in Großprüfening/Dechbetten/Königswiesen im Westen und Kumpfmühl/Ziegetsdorf/Neuprüll im Süden der Stadt.

Die Trendviertel in Regensburg

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2013 bis 2016 über dem Durchschnitt der Stadt liegt.

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung



Die Stadtteile

1 Innenstadt	
2 Westenviertel	
3 Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen	
4 Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll	
5 Galgenberg	
6 Oberisling-Leoprechting-Graß	
7 Kasernenviertel	
8 Burgweinting-Harting	
9 Ostenviertel	
10 Schwabelweis	
11 Brandlberg-Keilberg	

HANDELSBLATT

Quelle: VDP Research

TRENDVIERTEL – SO WURDE GERECHNET

Datenbasis

Für die Trendviertel-Erhebung des Handelsblatts wurden die realen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen herangezogen, die von mehr als 600 Kreditinstituten finanziert wurden. Die Banken übermitteln die anonymisierten Immobilienverkehrswerte, die sie ihren Kreditgutachten zugrunde legen, vierteljährlich an das Analysehaus VDP Research. Die Berliner Experten werteten jeden Postleitzahlbereich der ausgewählten Städte exklusiv für das Handelsblatt aus. Sie wenden bei

ihren Analysen komplizierte statistische Verfahren an, um Unterschiede zwischen Objekten herauszurechnen, die aus deren Qualität, Baujahr und Lage resultieren.

Definition

Trendviertel sind demnach all jene Stadtteile, in denen die Preise für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser zwischen 2013 und 2016 stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der gesamten Stadt.

Auffällig dabei: Während die westlichen Stadtteile schon immer beliebt waren, holen die im Osten inzwischen rapide auf. So sehr, dass beispielsweise am Galgenberg bei Eigentumswohnungen im Schnitt mit 3 480 Euro gut 300 Euro mehr für den Quadratmeter bezahlt werden als im bisher angesagten Großprüfening mit 3190 Euro je Quadratmeter. Einer der Gründe dürfte sein, dass im Osten der Stadt mehr neu gebaut wird als im Westen und dafür höhere Preise aufgerufen werden können.

Brachland wird zu Bauland

Das gilt auch für den Mietmarkt. In den fünf Trendvierteln, in denen die Preise für Eigentumswohnungen besonders stark gestiegen sind, zogen auch die Mieten deutlich an, so die Beobachtungen von VDP Research. Um vier Prozent stiegen die Preise im vergangenen Jahr. Auch hier waren die Mieter bei den tendenziell neueren Häusern am Galgenberg und in Kumpfmühl bereit, weitaus höhere Preise zu bezahlen als im bürgerlichen Großprüfening. Im Schnitt stellen 11,20 Euro am Galgenberg das obere Ende dar.

Grundsätzlich hat Regensburg wie alle Boomtowns das Problem, dass die Grundstücke für größere Neubauprojekte fehlen. Im Osten und Süden der Stadt sind derzeit allerdings mehrere Objekte teilweise fertiggestellt oder zumindest in Planung. Ein Glücksfall war es, dass es dort noch ehemalige Militär- oder Industriegelände gab, die nach Abriss und jahrelanger Sanierung zur Bebauung freigegeben wurden. Ist es doch in der geschützten Altstadt so gut wie unmöglich, überhaupt etwas Neues zu bauen. Und nach Westen setzt der Bogen der Donau dem Wachstum der Stadt eine Grenze.

Eines der größten Bauprojekte in Regensburg ist derzeit das Gelände der ehemaligen Nibelungen-Kaserne. 303 Wohnungen stehen kurz vor der Fertigstellung. Anfang kommenden Jahres sollen die ersten Mieter einziehen. 181 der neuen Wohnungen und damit 60 Prozent sind öffentlich gefördert: Die Mieten liegen zwischen 8,30 Euro je Quadratmeter für diese Sozialwohnungen und 8,85 Euro für frei finanzierte Wohnungen. Insgesamt 64 Millionen Euro hat die kommunale Wohnungsgesellschaft Stadtbau Regensburg dafür investiert. Auch wer nicht zu den Gewinnern des Jobbooms gehört, soll bezahlbaren Wohnraum finden können. Denn der wird immer knapper.



TRENDVIERTEL 2017
Der Wohn-Wahnsinn

Gerade Studenten kennen dieses Thema. Mit rund 40.000 hat Regensburg davon besonders viele. Der Ruf der Uni ist sehr gut, der Ruf der Altstadt als Ausgehviertel genauso. Kaum vorstellbar, dass die Zahl der Studenten deshalb in den kommenden Jahren abnehmen wird. Einen erneuten Anstieg des sogenannten „Anspannungsindex“ hat das Moses-Mendelssohn-Institut jüngst der studentischen Wohnsituation in der Stadt attestiert.

PREMIUM Noch immer klettern die Immobilienpreise in den deutschen Metropolen. Doch zumindest für Berlin und München ist das Ende des Booms in Sicht. Wer jetzt noch kauft, muss aufpassen, dass er keine böse Überraschung erlebt. [mehr...](#)

Das Evangelische Siedlungswerk (ESW) hatte deshalb erst Ende vergangenen Jahres auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungen-Kaserne 126 Studentenwohnungen eingeweiht. Die Verantwortlichen beim ESW, die bislang vor allem im 110 Kilometer entfernten Nürnberg tätig waren, sehen weiter große

Möglichkeiten in der Bischofsstadt und haben sich einen weiteren Glücksfall gesichert. Das Gelände des ehemaligen Mastenherstellers Eurocoles in einem Gewerbegebiet im Osten lag jahrelang brach. 150 bis 200 Wohnungen sollen jetzt dort entstehen.

Geht es um Einfamilienhäuser, dann zeigt der Stadtplan zumindest zum Teil sein bekanntes Muster. Das Ostenviertel direkt neben der Altstadt, Burgweiting/Harting im Süden und Schwabelweis im Norden waren bisher schon bevorzugte Gegenden. Neu dazugekommen ist seit kurzem das Gebiet Brandlberg/Keilberg im Nordosten der Stadt. Mehr als 500 Wohneinheiten auf insgesamt 17 Hektar Land sollen dort in den kommenden Jahren gebaut werden. Geplant ist bisher eine Mischbebauung mit 257 Wohnungen und 254 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Hinzu kommen 63 öffentlich geförderte Wohnungen für Senioren. Über 150 Millionen Euro sollen dort insgesamt investiert werden, bis Ende 2020 soll alles fertig sein.

Alternative: Raus aufs Land

Das alles wird allerdings nur begrenzt reichen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Von 2011 bis 2015 ist die Zahl der Wohneinheiten in Regensburg zwar nach Berechnungen der Immobilienexperten von CBRE von 84122 auf 88350 gestiegen. Ein Plus von immerhin fünf Prozent.

Aber auch damit gibt es noch zu wenig Wohnraum. Das gilt erst recht, **wenn in den kommenden Jahren der Zuzug in die Stadt wegen der sehr guten wirtschaftlichen Voraussetzungen anhalten wird.** Sozioökonomisch sehen die Experten Regensburg auf Platz 17 von 404 Landkreisen und Städten in Deutschland, **der Wohnungsmarkt liegt indes auf Rang vier von 100 Topstandorten.** „Mieten und Preise für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser werden deshalb mittelfristig weiter ansteigen“, ist sich Michael Schlatterer sicher.

Eine Alternative ist deswegen für viele der Weg raus aufs Land. Aber auch hier haben die Preise zuletzt angezogen. In Neutraubling an der südöstlichen Grenze der Stadt sind die Mietpreise in den Jahren 2012 bis 2016 nach Berechnungen von CBRE im Schnitt um zwölf Prozent gestiegen und damit so stark wie im Zentrum von Regensburg. Damit sind beide aber noch weit entfernt von der Situation in Pettendorf, einer Gemeinde mit nur knapp über 3000 Einwohnern, die nordwestlich angrenzt. Um mehr als 27 Prozent sind dort in den vergangenen fünf Jahren die Mieten im Schnitt nach oben gegangen. 7,60 Euro je Quadratmeter müssen dort inzwischen bei Neuvermietungen gezahlt werden.

Im Vergleich zu Regensburg mit 10,30 Euro im Schnitt ist das immer noch günstig. Allerdings gibt es im Speckgürtel der Stadt auch Gemeinden, die sich mehr und mehr dem Innenstadtniveau annähern. In Pentling an der südlichen Stadtgrenze sind es neun Euro im Schnitt. Um fast 20 Prozent zogen die Mieten dort in den vergangenen fünf Jahren an.

THEMA: TRENDVIERTEL

TRENDVIERTEL 2017

PREMIUM Der Wohn-Wahnsinn

TRENDVIERTEL 2017 – BREMEN

PREMIUM Bauen statt schnacken

TRENDVIERTEL 2017 – BERLIN

PREMIUM Erste Überhitzungssignale in der Hauptstadt

© 2016 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG

Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min. Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.