

# Nicht einmal sinkende Preise locken Käufer

Wegen finanzieller Unwägbarkeiten ist Immobiliennachfrage eingebrochen – Regensburger mieten lieber

Von Marion Koller

**Regensburg.** Manfred Reichholf ist sehr zufrieden. Mit seiner RMI Immobilien GmbH baut er im Candisviertel II im Stadtosten. 78 Wohnungen in einem U-förmigen Gebäude zwischen Straubinger Straße und Bahnlinie sind bereits fertig. Innerhalb von drei Monaten hat er alle vermietet. „Die Nachfrage ist extrem hoch“, sagt der Pfarrkirchener Unternehmer. Die Kaltmieten für die Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen liegen, je nach Größe, zwischen 12,50 und 17,50 Euro.

Seit für Baukredite höhere Zinsen fällig werden, weichen mehr Regensburger auf den Mietmarkt aus. Sie ziehen in eine größere Mietwohnung, statt Eigentum zu erwerben. Der Makler Gerald Loers, der seit 20 Jahren auf dem Regensburger Immobilienmarkt tätig ist, hat vor der Erhöhung der Hypothekenzinsen oft von den Kunden gehört: „Bevor ich Miete zahle, kaufe ich.“ Das ist vorbei.

In der Niedrigzins-Phase haben Käufer einen hohen Baukredit aufgenommen. Jetzt ist das für viele nicht mehr zu stemmen.

## Ende der Boomjahre

Die Nachfrage nach Immobilien ist eingebrochen. Die Auslöser für die Trendwende sind sattsam bekannt: Neben den höheren Zinsen sind das 2023 die restriktivere Kreditvergabe durch Banken, galoppierende Energiekosten und die Inflation gewesen.

Auf dem zuvor überhitzten Regensburger Immobilienmarkt hat es heuer wie in allen anderen bayerischen Großstädten eine Wende gegeben. Nach langen Boomjahren sind erstmals die Preise gesunken.

Die Marktforscher vom Immobilienverband Deutschland (IVD) Süd untersuchen regelmäßig, wie viel Immobilien und Mieten kosten. Im Frühjahr haben laut IVD-Kaufmarktbericht die Regensburger Preise erstmals nachgegeben. Der Einbruch setzte sich im Herbst fort.

Bei Bestandswohnungen mit sehr gutem Wohnwert (moderne, überdurchschnittliche Ausstattung, erstklassige Lage) ist der Quadratmeterpreis demnach von durchschnittlich 5600



Immer noch begehrt sind sanierte Altstadt-Wohnungen.

Foto: altfoto.de

auf 5150 Euro gesunken, bei gutem Wohnwert (modernes Bad, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, Aufzug, gute Lage) von 4630 auf 4250 Euro. Neue Eigentumswohnungen mit hohem Wohnwert haben im Frühjahr noch 7170 Euro je Quadratmeter gekostet, inzwischen sind es 6850 Euro.

Bei Neubauwohnungen mit gutem Wohnwert hat der Quadratmeterpreis ebenfalls nachgegeben: von 5950 auf durchschnittlich 5750 Euro. Für gebrauchte Einfamilienhäuser müssen Interessenten durchschnittlich rund 700 000 Euro aufbringen (guter Wohnwert, im Frühjahr noch 767 000 Euro), für Bestandshäuser mit sehr gutem Wohnwert 1,2 Millionen Euro (vorher 1,3 Millionen). Nachgegeben haben die Preise auch bei Rei-

hen- und Doppelhäusern. Ältere Häuser und Wohnungen werden zu „Ladenhütern“. Bei gebrauchten Immobilien fragt nun jeder Interessent als Erstes nach der Heizung. Über 80 Prozent der Gebäude werden mit Gas oder Öl beheizt, gewünscht wird aber die Luft-Wärme-Pumpe. Ist die nicht drin und das Haus obendrein schlecht gedämmt, dann müsse man drastische Preisabschläge hinnehmen, heißt es beim IVD. Prof. Stephan Kippes vom IVD-Marktforschungsinstitut empfiehlt Käufern, zu verhandeln. Gegenwärtig sei die Chance groß, einen etwas günstigeren Preis herauszuholen. Auf dem Markt gebe es mehr Angebote als in den vergangenen Jahren.

Nicht nur bei Bestandsimmobilien, auch bei Neubauten

hat die Nachfrage nachgelassen – zum Teil noch stärker. Benedikt Kalin von der Orange Immobilienagentur vermittelt seit dem Sommer 2022 die Wohnungen und Büroräume in der neu gebauten Villa Sternberg an der Kreuzung Hemauer Straße und Sternbergstraße.

## Zwischen Dom und Brücke

Etwa 50 Prozent der Wohnungen und die Kita-Räume im Erdgeschoss sind vergeben. Damit ist der Makler nicht zufrieden. „100 Prozent wären besser“, sagt er. Zurzeit verhandle er mit einem Investor, der die übrigen Flächen kaufen wolle. Zwischen rund 8700 und weit über 9000 Euro kostet der Quadratmeter. Optimistisch ist Investor Karl Kotz, der das mittelalterliche Wiedemann-Haus

mit Blick auf den Dom – und unweit der Steinernen Brücke – erworben hat und 16 Wohnungen baut. Weil die Denkmalschutzsaniierung teuer ist, wird er für den Quadratmeter bis zu 12 300 Euro verlangen. Für Spitzenimmobilien mit so einem Standort spielt die Marktsituation kaum eine Rolle.

Auch Benedikt Kalin geht zuversichtlich ins neue Jahr. Der Topf für die KfW-40-Förderung von besonders energieeffizienten Gebäuden werde Anfang 2024 sicherlich wieder gefüllt. „Und die Banken gehen davon aus, dass die Bauzinsen sinken werden.“ Weitere 172 Wohnungen wird Manfred Reichholf bis Mitte 2025 im Candisviertel hochziehen lassen. Nach jetziger Marktlage wird RMI auch diese als Mietwohnungen anbieten.