

Der

IMMOBILIEN REPORT

Regensburg

Wohnraum



1822
2022



zweihundertjahre



Sparkasse
Regensburg

Liebe Leserinnen und Leser,

Sie halten soeben die bereits sechste Ausgabe unseres Immobilienreports Regensburg in den Händen. Das erfüllt mich mit großer Freude und auch mit Stolz.

Erneut möchten wir, die Sparkasse Regensburg, Ihnen in Zusammenarbeit mit bulwiengesa spannende Erkenntnisse und Entwicklungen zum Immobilienmarkt der Region vorstellen.

Derzeit nehmen viele Faktoren Einfluss auf den Immobilienmarkt. Die Auswirkungen der Coronapandemie sind noch immer deutlich zu spüren – im Immobiliensektor vor allem durch Lieferengpässe und Rohstoffknappheit. Mit dem verheerenden Ukraine-Krieg kamen weitere Herausforderungen hinzu. So beeinträchtigt dieser streng zu verurteilende Angriffskrieg den Handel, verstärkt die bereits vorhandenen Engpässe und ist hauptverantwortlich für die erhöhten Energie- und Rohstoffpreise. Des Weiteren erleben wir in Deutschland derzeit eine sehr hohe Inflationsrate und auch die Zinsentwicklung wird Veränderungen in den Märkten mit sich bringen.

Daher ist es uns sehr wichtig, in der neuen Ausgabe unseres Immobilienreports auch die gegenwärtige Situation einfließen zu lassen – wengleich viele Auswertungen und Analysen bereits zum Ende des Jahres 2021 erhoben wurden.

Unser Immobilienreport Regensburg ist 2015 zum ersten Mal erschienen. Seit nun also sieben Jahren beleuchten und bewerten wir den Wohnungsmarkt in und um Regensburg in wissenschaftlicher Tiefe. Seither schreiben wir einen großen Teil regelmäßig fort und haben dadurch eine belastbare Zeitreihe an Daten erarbeitet, die Prognosen und Interpretationen ermöglichen. Auch in unserem neuen Marktbericht können wir Ihnen wieder einen umfassenden und spannenden Überblick über den Wohnraum in Stadt und Landkreis präsentieren. Wir betrachten den Raum Regensburg im bayerischen Kontext und werfen einen intensiven Blick auf den Wohnimmobilienmarkt der Stadt. Zudem finden Sie auch einen ausführlichen Exkurs zu den Landkreiskommunen. Erstmals betrachten wir dabei auch das Städtedreieck Maxhütte-Haidhof, Burglengenfeld und Teublitz.

Sie können also erneut auf einen interessanten Einblick in den Immobilienmarkt unserer Region gespannt sein. Vielen Dank für Ihr Interesse!

Ich wünsche Ihnen nun viel Spaß und interessante Erkenntnisse beim Lesen!

Ihr



Dr. Markus Witt

stv. Vorstandsvorsitzender
Sparkasse Regensburg



INHALT



Immobilie: Sparkasse	6	4. Sonderbeitrag: „Die neue EU-Taxonomie-Verordnung – was bedeutet das für Immobilieneigentümer?“	42
Management Summary	12	5. Regensburg ist eine Boom-Region	50
1. Sonderbeitrag: Zäsur bei Inflation und Zinsen – Auswirkungen für Wirtschaft und Wohnimmobilien	16	Interview mit Dr. Markus Witt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg	
2. Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext	20	6. Wohnimmobilienmarkt in Stadt und Landkreis Regensburg	52
3. Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg	29	6.1 Der Wohnimmobilienmarkt im Profil	52
3.1 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	29	6.2 Transaktionsvolumen (Stadt Regensburg)	55
3.2 Ökonomische Rahmenbedingungen	34	6.3 Wohnlagen in Regensburg	57
3.3 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen in den Stadtbezirken und ausgewählten Gemeinden	38	6.4 Preise von Eigentumswohnungen	58
		6.5 Wohnungsmieten	62
		6.6 Preise von Häusern	65



6.7 Preisbeeinflussende Faktoren von Wohnungsangeboten	68	7.1.7 Schierling	88
6.8 Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage	69	7.1.8 Tegernheim	90
6.9 Markt für Mehrfamilienhäuser	72	7.1.9 Wenzenbach	92
7. Region Regensburg im Fokus	74	7.1.10 Wörth an der Donau	94
7.1 Landkreiskommunen	74	7.2 Sonderteil Städtedreieck: Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz	96
7.1.1 Hemau	76	7.2.1 Burglengenfeld	98
7.1.2 Lappersdorf	78	7.2.2 Maxhütte-Haidhof	100
7.1.3 Neutraubling	80	7.2.3 Teublitz	102
7.1.4 Nittendorf	82	7.3 Zusammenfassung zu den Umlandsgemeinden	104
7.1.5 Obertraubling	84	Abbildungsverzeichnis	105
7.1.6 Regenstauf	86	Impressum	106



Immobilie: Sparkasse!





Sie haben Ihre Wunschimmobilie noch nicht gefunden?

Vertrauen Sie auf die Kompetenz und Stärke der Immobilienmakler der Sparkasse Regensburg!

- ✓ Jahrelange Erfahrung und Know-how im Maklergeschäft
- ✓ Kompetente und realistische Ermittlung des Verkaufswerts
- ✓ Fachkundig erstelltes Exposé
- ✓ Gezielte Ansprache vorgemerakter Interessenten
- ✓ Werbung für Ihr Objekt in den Sparkassen-Filialen, in Zeitungen und im Internet
- ✓ Besichtigung mit ausgewählten Interessenten – auf Wunsch bei vorheriger Bonitätsprüfung

Nutzen Sie unseren Service – wir führen Sie schnell und sicher zum Erfolg. Jederzeit können wir Ihnen interessante Objekte in unserer Region anbieten. Wir kümmern uns für Sie um Qualitätssicherung der Unterlagen, Termine und Korrespondenz. Dasselbe gilt für den Fall, wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen. Bei uns erhalten Sie von der Marktbewertung bis hin zum Notartermin alle Leistungen aus einer Hand. Von Ihrer Sparkasse.

Kommen Sie auf uns zu!



Unsere Immobilienspezialisten der Sparkasse Regensburg – immer für Sie da.



Matthias Haneder
Leiter Immobilien

” Wozu braucht man Immobilienmakler? Wir liefern jeden Tag für unsere Kunden und Interessenten echte Mehrwerte! Wir sprechen in dem aktuell sehr herausfordernden Umfeld klare Empfehlungen aus, sind für Sie da, geben Orientierung und haben ein Ohr für Sie. Fordern Sie uns, wir freuen uns darauf!



Dirk Pochat
Spezialist Immobilien

” Der Immobilienmarkt in Regensburg Stadt und Land war, ist und bleibt spannend. Gerade die aktuellen Rahmenbedingungen stellen große Anforderungen an alle Marktteilnehmer. Umso mehr bedarf es bei Immobilientransaktionen des Know-hows eines Spezialisten. Gerne helfen wir mit unserer langjährigen Kompetenz und begleiten Sie beim Kauf und Verkauf von Objekten.



Helmut Wittl
Spezialist Immobilien

” Der Immobilienmarkt steht in den nächsten Jahren vor der größten Herausforderung seit der Jahrtausendwende. Wie bleibt die Wunschimmobilie in Zeiten von Energiekrise, Zinsänderungsrisiken, Lieferengpässen und steigenden Preisen leistbar? Jetzt sind kundenorientierte Kreditinstitute und Maklerunternehmen gefragt: Beides finden Sie bei der Sparkassen-Finanzgruppe.



Thomas Trebitsch
Spezialist Immobilien

” Wird es unattraktiv, in Immobilien zu investieren? Eine Frage, die sich viele in Zeiten von Corona, Krieg in der Ukraine, Inflation und steigenden Zinsen stellen. Damit Immobilien weniger attraktiv werden, müsste das Angebot deutlich zunehmen und die Nachfrage deutlich abnehmen. Beides kann ich aktuell am Markt nicht feststellen. Sicherlich wird es eine Korrektur am Markt geben. Damit wird der Standort einer Immobilie wieder eine große Rolle spielen. Richtig in Immobilien investieren heißt wieder auf die Lage achten. Es heißt nicht umsonst in der Immobilienwirtschaft „Lage, Lage, Lage“.



Michael Straubmeier
Spezialist Immobilien

” Der Immobilienmarkt ist im Wandel. Nach einer Phase mit Negativzinsen und Höchstpreisen ist der Markt nun mit gestiegenen Zinsen, einer hohen Inflation, hohen Baupreisen und hohen Energiepreisen konfrontiert. Gerade jetzt sind fundiertes Fachwissen, großes Engagement und ein gutes Netzwerk unabdingbar. Deshalb sind wir als Sparkasse umso mehr der richtige Ansprechpartner. Wir sehen uns sehr gut gerüstet, unsere Kunden auf diesem Weg mit Rat und Tat zu betreuen und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.



Andreas Ströder
Spezialist Immobilien

” Profitieren Sie von einer jahrzehntelangen Markterfahrung in diesem sich laufend verändernden Markt!



Sparkasse Regensburg
KompetenzCenter Immobilien
Neupfarrplatz 10
93047 Regensburg
0941 301-1734
immoservice@sparkasse-regensburg.de

Ihr verlässlicher Partner in Sachen Immobilie: Die Sparkasse Regensburg



200 Jahre Sparkasse Regensburg – und das Thema Bauen und Kaufen von Immobilien spielt in Stadt und Landkreis Regensburg eine größere Rolle denn je. Dabei ist es das oberste Ziel unserer Sparkasse, unseren Kundinnen und Kunden in allen finanziellen Angelegenheiten rund um die Immobilie zur Seite zu stehen. Denn gerade mit Blick auf Investment und Altersvorsorge sind und bleiben Immobilien ein großes Thema: Damit Sie sich im Alter nicht um Mietkosten kümmern müssen oder diese vielleicht sogar selbst erwirtschaften können – ein Traum, der, zusammen mit der Sparkasse Regensburg, durchaus wahr werden kann. „Der Kauf einer Immobilie stellt vermutlich die größte Investition des Lebens für die meisten Menschen dar. Daher empfehlen wir allen, sich die Zeit zu nehmen und sich im persönlichen Gespräch ausführlich beraten zu lassen. Bei uns sitzt ein Berater immer direkt vor Ort, nimmt sich Zeit, berät und unterstützt in allen Fragen rund um das Thema“, erklärt der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Dr. Markus Witt.

Als führender Finanzdienstleister in der Region stehen wir bei der Sparkasse Regensburg Immobilienkäufern und -interessenten in allen Fragen rund um ihre Immobilie zur Seite. Aber auch

viele Bauträger und Handwerker vertrauen auf die Sparkasse als ihre Hausbank. Für unsere Kundinnen und Kunden zählt ein Bausparvertrag der LBS häufig zu den wichtigsten Finanzierungssäulen einer Immobilie. Über die Versicherungskammer Bayern, ebenfalls ein Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe, sind viele Häuser und Wohnungen in unserer Region versichert. Um zu schützen, was Ihnen lieb und teuer ist. Wir setzen bei allen Bausteinen für die Finanzierung und Versicherung Ihrer Immobilie auf unsere Erfahrung, unsere Marktkenntnis und ein breites Netzwerk an Partnern.

Aber nicht nur beim Bauen und Erwerb einer Bestandsimmobilie sind wir für Sie da – auch beim Verkauf einer Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Seite! „Unsere Immobilienmakler verfügen über exzellentes Know-how und können Ihnen jederzeit interessante Objekte in unserer Region anbieten. Wir kümmern uns für unsere Kundinnen und Kunden um die Qualitätssicherung aller Unterlagen, alle Verhandlungs- und Besichtigungstermine und die Verträge. Dasselbe gilt auch für den Fall, wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen. Bei uns erhalten Sie von der Marktbewerbung bis zum Notartermin alle Leistungen aus einer Hand von Ihrer Sparkasse“, fügt Dr. Markus Witt abschließend hinzu.



„Gute Standortbedingungen sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur und begehrte Wohnlagen sprechen für die Stadt Regensburg und ihre Zukunftsperspektiven. Bei der Sparkasse Regensburg sind Sie an der richtigen Adresse, wenn es darum geht, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Es lohnt sich aus den verschiedensten Gründen nahezu immer, in eine eigene Immobilie in unserer Region zu investieren!“

Dr. Markus Witt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg

**Bauland-
erschließung**
(BayernGrund)

**KfW-Kredit für die PV-Anlage
auf dem Dach und deren
Versicherung**

**Kreditgeber der Gemeinde
zur Erschließung des
Baugebiets**



**Bausparvertrag
für zukünftige
Reparaturen**



**Bauträger-
finanzierung**



**Privatkredit für die
Erstausrüstung des
Nachwuchses**



**Immobilien-
vermittlung**



**Gebäude- und
Hausratversicherung**



**Hausbank und
Kreditgeber für die Baufirma und
die Handwerker**



**Finanzierung der
Immobilie
für den Käufer**





Management Summary

Soziodemografische Rahmenbedingungen

Nachfrage nach Wohnraum langfristig gesichert

Die überdurchschnittlich gute Lebensqualität, die mittelalterliche Innenstadt, die Regensburg den Beinamen „nördlichste Stadt Italiens“ einbrachte, sowie die stabile Wirtschaftsstruktur in Kombination mit zukunftsweisenden Branchen und einer Universitätslandschaft mit hervorragendem Ruf machen Regensburg beziehungsweise die Region Regensburg zu einem beliebten Wohnstandort. Dies drückt sich in steigenden Bevölkerungszahlen aus, die auch durch die Coronakrise keine nennenswerten Einschnitte erfuhren. Mittlerweile leben rund 152.300 Personen in der Stadt Regensburg – rund 12 % mehr als zum Zeitpunkt des Zensus 2011. Auch der Landkreis konnte mit 6 % eine Steigerung auf rund 194.300 im gleichen Zeitraum verzeichnen. Wichtiger für den Wohnungsmarkt sind allerdings die Haushaltszahlen. Sie entwickelten sich deutlich positiver als die Einwohnerzahlen, was die Singulari-

sierungstendenzen unterstreicht. Vor allem aber werden die Haushaltszahlen weiterhin signifikant ansteigen. Sie sind der Treiber für eine positive Entwicklung des Wohnungsmarktes, der somit auf einem stabilen Fundament zu stehen scheint.

Die demografischen Entwicklungen bieten Chancen einer Ausdifferenzierung der Wohnprodukte

Neben der Singularisierung ist der allgemeine demografische Trend der Überalterung der zweite wichtige Punkt, mit dem sich die Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren aufgrund der zunehmenden Relevanz auseinandersetzen muss. Das heißt, dass neue Planungsaufgaben anstehen: Barrierefreiheit, singuläre Wohnformen, Shared-Living-Konzepte, die Einbeziehung von Dienstleistungen bis hin zu haustechnischen Lösungen (Smart Living) sind nur einige Schlagworte in diesem Zusammenhang. Auf der anderen Seite können sich auch neue Potenziale durch den sogenannten Remanenzeffekt in der Region ergeben, der besagt, dass Personen weiterhin in ihren Wohnungen/Häusern verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Verkleinerung der Wohnflächenbedarf theoretisch ändert, die es mit neuen Konzepten und Ideen zu nutzen gilt.



Ökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftsstandort trotz der Coronakrise

Zu Beginn der Coronakrise wurden massivere wirtschaftliche Auswirkungen erwartet, als letztendlich eintraten. Die Stärke des Wirtschafts- und Bildungsstandorts mit seinen nationalen wie internationalen Playern bilden die Grundlage für die Stabilität von Stadt und Region der letzten Jahre. Hinzu kommt der gute Ruf als Hochschulstandort mit der Universität sowie der Ostbayerischen Technischen Hochschule (OTH) als den größten und wichtigsten Bildungseinrichtungen. Die exzellenten Verkehrsverbindungen sind weitere positive Standortfaktoren. Die Bruttowertschöpfung lag in der Stadt mit 73.800 Euro pro Jahr und pro Erwerbstätigem um rund 8 % höher als



2012. Der Landkreis konnte mit 64.300 Euro ebenfalls höhere Werte als 2012 (+14 %) verzeichnen. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 108,8 gehört Regensburg zu den kaufkraftstärkeren Städten in Deutschland.

Mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosigkeit auf 4,3 % (2021) von 4,4 % (2020) wurde der pandemiebedingte Anstieg von 3,4 % (2019) wieder abgefangen. Dies drückt sich auch im Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus, die in der Stadt mittlerweile bei rund 126.100 Personen liegen (+27 % seit 2010). Für die Stadt wie auch den Landkreis wird für die nächsten Jahre mit einer positiven Prognose der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von +6,1 % beziehungsweise +7 % gerechnet, was für den Wohnungsmarkt neben den positiven Haushaltsberechnungen ein zweiter wichtiger Pluspunkt ist, zumal Pendler zum Teil auch potenzielle Wohnrauminteressenten sind.

Starke Einbußen im Tourismussektor

Insgesamt verzeichnete die Stadt Regensburg bei den Übernachtungen einen Einbruch von 47 %. Absolut bedeutet dies einen Rückgang von 1.144.000 (2019) auf 609.600 Übernachtungen

(2021). Die Auslastung verringerte sich entsprechend von 47,4 % auf 24,1 %. Somit hinterließ die Coronapandemie große Einschnitte im für Regensburg besonders wichtigen touristischen Sektor. Die Einbrüche bei den Übernachtungen, bedingt durch Lockdowns und strenge Auflagen, brachten etliche Betriebe ins Straucheln. Bis heute konnte das Niveau von vor Ausbruch der Coronakrise nicht wiederhergestellt werden. Zwar wird Regensburg aufgrund der vielen Sehenswürdigkeiten und dem Status eines Teils der Altstadt als UNESCO-Weltkulturerbe weiterhin städtetouristisch seinen Stellenwert beziehungsweise seine Anziehungskraft beibehalten und damit ein wichtiges wirtschaftliches Standbein für Regensburg bleiben. Ob der Geschäftstourismus aber das ursprüngliche Niveau nochmals erreicht, ist bedingt durch Veränderungen in den Arbeitsstrukturen zu bezweifeln.

Aufwärtszyklus der Immobilienbranche neigt sich dem Ende zu

Der Ukrainekrieg und seine politischen Auswirkungen veränderten die ökonomischen Rahmenbedingungen grundlegend. Die Hoffnung, auf das Vor-Pandemieniveau zurückzukehren, wurden mehr als gedämpft. Insbesondere die anhaltend hohe Inflation bringt eine neue Dynamik in das wirtschaftliche Geschehen, die vor allem die Notenbanken in ihrer Zinspolitik vor eine große Herausforderung stellt. So ist es nicht verwunderlich, dass eher stagnierende Kaufpreise bei Wohnimmobilien in den nächsten Jahren prognostiziert werden. Trotzdem werden aber keine kräftigen Preisrückgänge bei Wohnimmobilien erwartet.

Wohnungsmarkt

Derzeit wird in der Stadt leicht über Bedarf gebaut

Die Bautätigkeit der Stadt Regensburg in den letzten Jahren betrug im Durchschnitt 1.150 Wohneinheiten. Auf die Einwohner umgerechnet sind dies 7,8 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner. Ein sehr hoher Wert, wie ein Blick in andere bayrische kreisfreie Städte beweist: Hier lag der Wert im Schnitt bei 3,7 Wohneinheiten. Diese Fertigstellungszahlen sind mehr als bedarfsdeckend. Der jährliche Bedarf aus Zuzugs- und Ersatzbedarf beträgt für die Stadt Regensburg 600 bis 700 Wohneinheiten pro Jahr in den nächsten Jahren bis 2030. Der demografische Wandel wird zudem in den kommenden Jahren eher einen Bedarfsrückgang verursachen. Mit durchschnittlich 1.150 Fertigstellungen pro Jahr werden in den kommenden Jahren also mehr Wohneinheiten entstehen als benötigt. Das heißt, Regensburg sollte künftig bedarfsgerechte Planung in den Mittelpunkt der Planungen stellen.

Das Bild im Landkreis ist ausgeglichener als in der Stadt. Mit durchschnittlich 960 jährlich fertiggestellten Wohneinheiten in den letzten fünf Jahren würden die Kommunen den Bedarf

von rund 900 bis 1.000 Wohneinheiten mit einer ähnlichen Bautätigkeit erfüllen.

Kaufpreise und Mieten derzeit auf Höchststand

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen verbuchten 2021 mit 5.500 Euro/qm und 7.300 Euro/qm im Durchschnitt im Neubau einen neuen Höchststand. Ein Plus von 90 % seit 2011 und zudem ein deutlich höherer Wert als der Mittelwert aller bayerischen Kreisstädte. Der Landkreis lag dagegen wesentlich näher an dem bayerischen Vergleichswert. Trotzdem gehört Regensburg beziehungsweise die Region Regensburg zu den teuersten in Bayern. Unsere Prognose geht in den nächsten Jahren allerdings von einer Seitwärtsbewegung der Preisentwicklung aus. Starke Preissteigerungen werden erstmal nicht erwartet. Begründet kann dies vor allem mit der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen werden. Eine Zurückhaltung seitens der Nachfrager ist mittlerweile schon deutlich zu spüren.

Die Wohnungsmieten verzeichneten in den letzten Jahren geringere Steigerungsraten als die Kaufpreise. Um 48 % in der Stadt und 57 % im Landkreis stiegen die Mieten seit 2011 an. Mit 13,20 Euro/qm (Neubau Stadt) und 10,20 Euro/qm (Neubau Land) im Durchschnitt wurden neue Höchststände erzielt. Anders als bei den Kaufpreisen werden für die Mieten jedoch weitere Zuwächse in den nächsten Jahren erwartet. Da die Mieten in ihrer Entwicklung wenig von dem derzeit dominierenden Thema „Finanzierungszinsen“ abhängen – also eine geringere Zinsreagibilität aufweisen – wird weiteres Mietsteigerungspotenzial gesehen.

Letztendlich bleibt festzuhalten, dass die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Regensburg und dem Landkreis Regensburg aufgrund einer weniger dynamischen Einkommensentwicklung zukünftig weiterhin herausfordernd für Nachfrager ist. Durchschnittlich 12,4 Jahreseinkommen muss ein Käufer in Regensburg für eine Standardwohnimmobilie aufbringen – der bayerische Schnitt liegt bei 9,2 Jahreseinkommen. Auf einem ähnlichen Niveau befindet sich zum Beispiel Augsburg (12,7). Auch der Mietaufwand für die Kaltmiete nimmt mittlerweile einen immer größeren Teil des Haushaltsnettoeinkommens ein. Dieser beträgt 27,4 % in der Stadt und 20,8 % im Landkreis.

Aktuelle wirtschaftliche Entwicklungen stellen größere Herausforderungen als die Coronakrise dar

Rückblickend betrachtet brachte die Coronakrise für den Immobilienmarkt keine einschneidenden Folgen mit sich. Preise und Mieten legten weiterhin zu, die Nachfrage zeigte sich mehr als stabil. Im Gegenteil: Der Stellenwert des Wohnens wurde vielen nochmals deutlicher vor Augen geführt. In Homeofficezeiten wurde der Bevölkerung die Wichtigkeit eines Balkons, Gartens oder nur eines zusätzlichen kleinen Zimmers bewusst. Besonders in der Planung von Geschosswohnungen

sollten diese Denkansätze verstärkt mit einbezogen werden. Flexible Grundrissgestaltung oder kleinere und damit leistbare Mehrzimmerwohnungen mit effektiven Grundrissen müssen zum Standardangebot zählen.

Nicht zu vergessen ist jedoch die Angebotsseite, die schon seit Pandemiezeiten mit diversen Schwierigkeiten zu kämpfen hatte. Als Auswirkungen des Krieges in der Ukraine treten Hemmnisse wie Lieferengpässe bei Baumaterialien, Personalnot, hohe Baukosten bis hin zur Energieproblematik verstärkt auf und beeinflussen nicht nur die Angebotsseite, sondern verunsichern auch zunehmend die Nachfrageseite, die bei Kaufentscheidungen wesentlich zurückhaltender agiert.

Landkreisgemeinden mit guter Anbindung werden für Nachfrager zunehmend interessanter

Landkreisgemeinden mit der Nähe zu Regensburg und einer guten Verkehrsanbindung erfuhren infolge der Pandemie nochmals einen Nachfrageaufschwung. Starkes Interesse verzeichneten nicht nur im Kauf- und Mietsegment Gemeinden wie Pentling, Tegernheim, Lappersdorf oder Zeitlarn, sondern auch Ober- und Neutraubling. Zu den günstigeren Gemeinden gehören Wörth a. d. Donau, Schierling, Hemau und Laaber. Im Stadtgebiet sind in den zentralen Lagen erwartungsgemäß höhere Mieten und Preise als in den Randlagen zu verzeichnen. Grundsätzlich aber ist ein Rückgang der Angebote gegenüber dem Vorgängerbericht festzustellen, was durchaus als Folge der Pandemie gewertet werden kann.





1. Sonderbeitrag: Zäsur bei Inflation und Zinsen – Auswirkungen für Wirtschaft und Wohnimmobilien

Autor: Robin Cunningham, Volkswirt bulwiengesa AG

Konjunkturausblick eingetrübt – Notenbanken stehen vor einem Dilemma

Mit dem Beginn des Jahres 2022 zeigten viele Volkswirtschaften identische Signale. Zum einen eine anhaltende Inflationsdynamik und zum anderen die dringende Notwendigkeit, den Pfad der lockeren Geldpolitik schneller als vorhergesehen zu verlassen. Der am 24. Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg verstärkt durch seine militärische und geopolitische Zäsur die Inflation und verändert die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, auch für den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland. Auf Risiken muss hingewiesen und Warnzeichen dürfen nicht länger ignoriert werden. Auch wenn der seit 2009 andauernde Aufwärtszyklus der Immobilienbranche sich dem Ende zu neigt, wäre es übertrieben in den Chor der Crash – Propheten einzustimmen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich auf dem Weg in eine Rezession. Es mehren sich in den aktuellen Konjunkturprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute die Anzeichen für ein negatives Wachstum 2023, bevor die Konjunktur 2024 wieder anzieht und die Inflation zurückgeht. In der jetzigen Situation stellt die aufkommende Stagflation die Notenbanken vor ein Dilemma, da Zinserhöhungen in einem konjunkturell schwachen Umfeld die Wirtschaft zusätzlich belasten würden. Während die FED in den USA bereits den Einstieg aus dem Ausstieg der lockeren Geldpolitik vollzogen hat, ist von der EZB in den kommenden Monaten entschlossenes Handeln gefragt. Bereits in den vergangenen Monaten wertete der Euro gegenüber dem US-Dollar stark ab, mit dem Risiko einer importierten Inflation.

Entgegen dem Narrativ temporärer Inflation zeichnet sich das derzeitige inflationäre Umfeld als äußerst hartnäckig ab,



etwaigen Zweitrundeneffekten wie Preis-Lohn-Spiralen, oder die die Weltwirtschaft schwächenden politischen Entwicklungen sind bereits derart intensiv, dass jede Zinssteigerung diese Abschwächung noch verstärkt.

Im August stieg die Verbraucherpreisinflation auf 7,9 Prozent. Maßnahmen wie das 9-Euro-Ticket oder der Tankrabatt haben die Inflation nur kurzfristig und nicht nachhaltig gesenkt. Auch in den kommenden Monaten ist mit weiter steigenden Inflationsraten zu rechnen, da die Energiepreissprünge erst mit Verzögerung an die Verbraucher weitergereicht werden. Die Belastungen durch gestiegene Energiepreise dürften weit ins kommende Jahr anhalten und am Immobilienmarkt Mieter und auch Eigentümer betreffen. Für weiterhin hohen Preisdruck sprechen auch die hohen Steigerungsraten auf vorgelagerten Produktionsstufen der Erzeugerpreise. Eine vergleichbar hohe Preissteigerung gab es zuletzt vor etwa 60 Jahren während der Ölkrise. Auch hier handelte es sich, wie in der aktuellen Situation, um eine angebotsbedingte Inflation. Typischerweise steigen Verbraucherpreise aufgrund einer Überschussnachfrage, die durch hohen Konsum der Verbraucher und Investitionen der Unternehmen geprägt ist. In der Wirtschaft entsteht eine hohe Nachfrage bei einem kurzfristig starren Angebot und führt zu steigenden Preisen. Aktuell haben wir es dagegen mit einer angebotsbedingten oder auch „Cost-Push“-Inflation zu tun, die durch eine Kostensteigerung des Angebots entsteht. Ursächlich hierfür können stark steigende Löhne, Finanzierungsbedingungen oder Rohstoffkosten sein, die viele Unternehmen substanziell und in der Breite treffen.

was Notenbanken weltweit vor eine immense Herausforderung stellt. Denn die als Resultat – schneller als noch in 2021 erhofft – steigenden Zinsen wirken sich mittelfristig üblicherweise negativ auf die wirtschaftliche Dynamik aus, welche sich zuletzt, überschattet durch den Krieg in der Ukraine, deutlich eingetrübt hat. Entweder riskieren die Notenbanken bei zu zaghaften Zinsanhebungen eine Ausweitung der Inflation, mit

Bei einer nachfragebedingten Inflation oder auch „Demand-Pull“-Inflation erhöhen Notenbanken für gewöhnlich die Zinsen, um die gesamtwirtschaftliche Nachfrage zu senken und die Nachfrage wieder in ein Gleichgewicht mit dem Angebot zu führen. Bei einer angebotsbedingten Inflation fällt es Notenbanken dagegen deutlich schwerer, den Preisauftrieb

Inflation

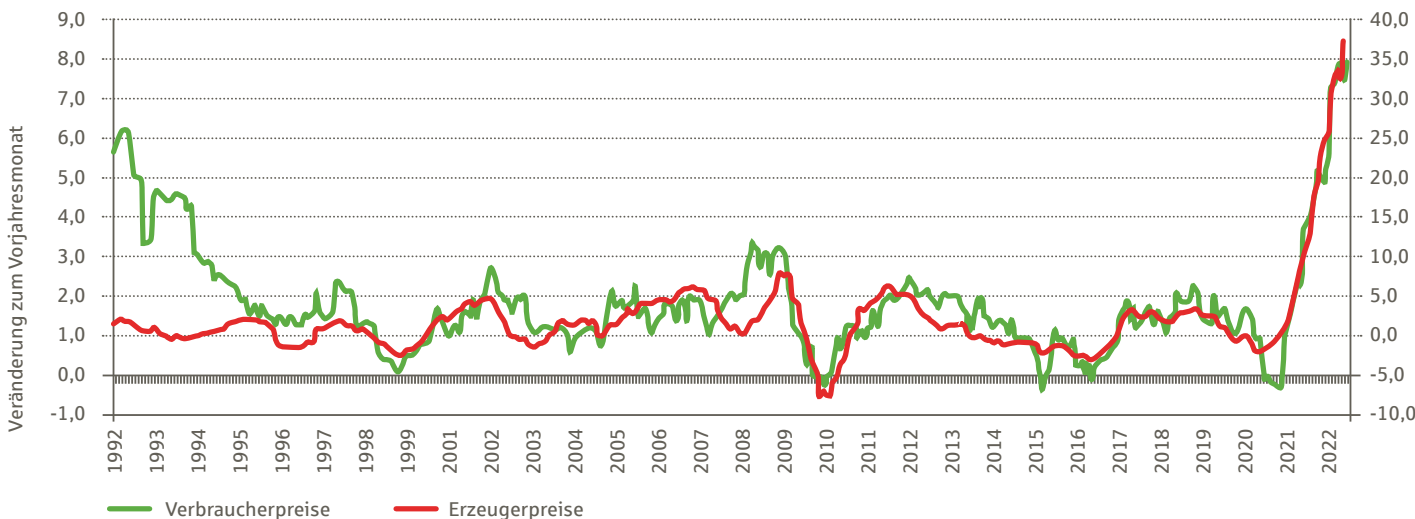


Abbildung 1: Inflation
Quelle: Statistisches Bundesamt



zu stoppen, da sie das gesamtwirtschaftliche Angebot nicht verändern können. Durch Zinsanhebungen kann die EZB jedoch einer importierten Inflation entgegenwirken, die durch einen fallenden Eurokurs zum Dollar entstehen würde. Da die FED bereits früher und stärker als die EZB die Zinsen erhöht hat, erhöht sich auch die Attraktivität einer Anlage in US-Dollar – und verringert entsprechend die relative Attraktivität einer Anlage in Euro. In US-Dollar gehandelte Rohstoffe, wie beispielsweise Öl und Gas, werden somit teurer und auch alle Importe aus Nicht-Euro-Ländern, zu denen der Euro abwerten würde, wären für Konsumenten der Eurozone teurer.

Im September erhöhte die EZB den Hauptrefinanzierungssatz nach einem Anstieg von 50 Basispunkten im Juli um weitere 75 Basispunkte. Sichere Anlagealternativen gewinnen gegenüber Immobilien an Attraktivität. Die Rendite der zehnjährigen deutschen Staatsanleihe betrug Mitte September 1,7 Prozent. Die Verzinsung der beliebtesten Anlage der Deutschen, das Sparbuch, wird sich ebenfalls verbessern – wenngleich sie auf einem historisch niedrigen Niveau bleiben wird.

Entsprechend dem steigenden Zinsniveau ergibt sich auch eine Verteuerung der Finanzierungsbedingungen bei Krediten an den Privatsektor. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite beliefen sich laut dem Baufinanzierungsvermittler Interhyp im laufenden Jahr teilweise bereits auf 3,5 Prozent. Zwar ist das Niveau zuletzt leicht gesunken, doch für die kommenden Monate und Jahre wird ein weiterer Anstieg erwartet.

Durch die kontinuierlich fallenden Hypothekenzinsen der vergangenen Jahre konnten sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien deutlich positiver entwickeln als im langjährigen Durchschnitt. Eine geringere Zinsbelastung ermöglichte eine höhere Darlehenssumme bei gleicher Tilgungsrate und monatlicher Annuität. Diese Ära dürfte vorerst beendet sein. Deutlich gestiegene Hypothekenzinsen im laufenden Jahr belasten die Finanzierungsmöglichkeiten der privaten Haushalte, sodass ein Kompromiss aus höherer Annuität, längerer Laufzeit, niedrigerer Tilgung oder geringerer Kreditsumme gefunden werden muss.

Im Zuge der Lieferengpässe durch die Coronapandemie kam es zu Lieferschwierigkeiten und höheren Baukosten. Die Baukosten für Wohngebäude verteuerten sich in Bayern im Jahr 2021 um 8,4 Prozent. Bis zum zweiten Quartal 2022 haben sich die Baukosten sogar um 17,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöht. Neben dem Ausbruch des Ukraine-Krieges haben die höheren Energiekosten einen großen Einfluss auf die Produktionskosten vieler Rohmaterialien. Langfristig betrachtet steigen Baukosten jedoch nicht bedeutend stärker als Verbraucherpreise. Bei einer Entspannung der Situation in der Ukraine sowie einer Auflösung der Lieferkettenproblematik, in Verbindung mit der zu erwartenden nachlassenden Dynamik am Immobilienmarkt in den kommenden Jahren, ist bei den Baukostensteigerungen mit einer Entspannung der Steigerungsraten in den kommenden Jahren zu rechnen. Nichtsdestoweniger wirken die aktuell hohen Baukostensteigerungen preistreibend auf den Immobilienmarkt.

Interesse weckt die Immobilie für einige Marktteilnehmer als eine Form von Inflationsschutz bei den aktuell hohen Preissteigerungsraten. Hierbei muss grundsätzlich zwischen kurz- und langfristigem Inflationsschutz unterschieden werden und auch die verschiedenen Segmente bieten unterschiedlichen Schutz vor einer Geldentwertung. Im Gewerbebereich sind Indexmieten deutlich verbreiteter als im Wohnsegment. Kapitalanlagen im Wohnsegment sollten daher bei Vertragsabschluss mit einer entsprechenden Klausel im Mietvertrag versehen werden, um die Cashflows an die Inflation zu koppeln. Historisch betrachtet bieten Immobilien langfristig einen gewissen Schutz vor Geldentwertungen. Sollte die Inflation, wie von einigen Ökonomen erwartet, in den nächsten Jahren hoch bleiben, wären Immobilien ein möglicher Profiteur. Während Investoren Cashflows durch Indexmieten im Wohn- und Gewerbebereich real absichern können, würden Selbstnutzer von Wohnimmobilien von der Entwertung ihrer Hypothek profitieren. Kurzfristig gibt es jedoch nur einen geringen Zusammenhang zwischen Wertsteigerungen von Immobilien und Verbraucherpreissteigerungen. Immobilien eignen sich daher nicht als kurzfristiges Wertaufbewahrungsmittel in Zeiten hoher Inflation.

Zinsrisiken bestehen, aber kein Abgesang am Immobilienmarkt

Höhere Zinsen verteuern die Refinanzierungskosten und reduzieren somit die Erträge. Derzeit sind die Auswirkungen des Zinsanstiegs seit Ende vergangenen Jahres auf die Immobilienpreise noch überschaubar. Dies liegt vor allem am äußerst niedrigen Startwert des Anstiegs der Hypothekenzinsen: Statt von den Folgen des Zinsanstiegs gebremst zu werden, profitieren Immobilienpreise aktuell noch vom Rückenwind der Inflation.

Das Blatt könnte sich aber in den folgenden Jahren wenden, die Risiken nehmen zu: Eine steigende Zinsdynamik – infolge des nicht mehr als nur temporär anzusehenden Inflationsgeschehens – wird Zinserhöhungen erwarten lassen, sowohl in den USA als auch nachfolgend im Euroraum. Letztendlich könnte dies eine fundamentale Neubewertung der Immobilienmärkte auslösen.

Sollte der Punkt der Trendumkehr erreicht werden, stellt sich die Frage, ob Preise (stark) fallen oder eher eine Seitwärtsbewegung ansteuern. Vieles deutet auf eine ähnliche Entwicklung wie nach der Fehlentwicklung am Immobilienmarkt im Zuge des Wiedervereinigungsbooms Mitte der 90er-Jahre hin.

Erstens geraten bei höheren Zinsen nicht nur Immobilien-, sondern auch Anleihe- und Aktienmärkte unter Druck.

Zweitens dürften Kapitalrenditen in Totum gedämpft ausfallen und mangels Anlagealternativen ein massiver Abverkauf am Immobilienmarkt ausbleiben. Nicht minder hat Punkt zwei eine dämpfende Wirkung: Zwar wird die EZB ihre Anleihekäufe reduzieren, für einen bestimmten Zeitraum wird sie aber noch die auslaufenden Anleihen ersetzen. In der kurzen Frist ist nicht mit einer signifikanten Neutralisierung der Geldmenge zu rechnen, auch in Bezug auf die sonst entstehenden prekären Rahmenbedingungen südeuropäischer Staatsanleihen.

Der asymmetrische Kauf von Anleihen bleibt mehr als nur eine theoretische Option. Last, but not least zeigen historische Beispiele, dass Preiszyklen bei Wohnimmobilien nur dann von kräftigen Rückgängen begleitet werden, wenn sich weitere Sektoren der Volkswirtschaft oder die gesamte Nationalökonomie in einer Krise befinden. Ein derartiges Szenario ist aus unserer Sicht derzeit ausgeschlossen.

Rendite 10-jähriger Staatsanleihen

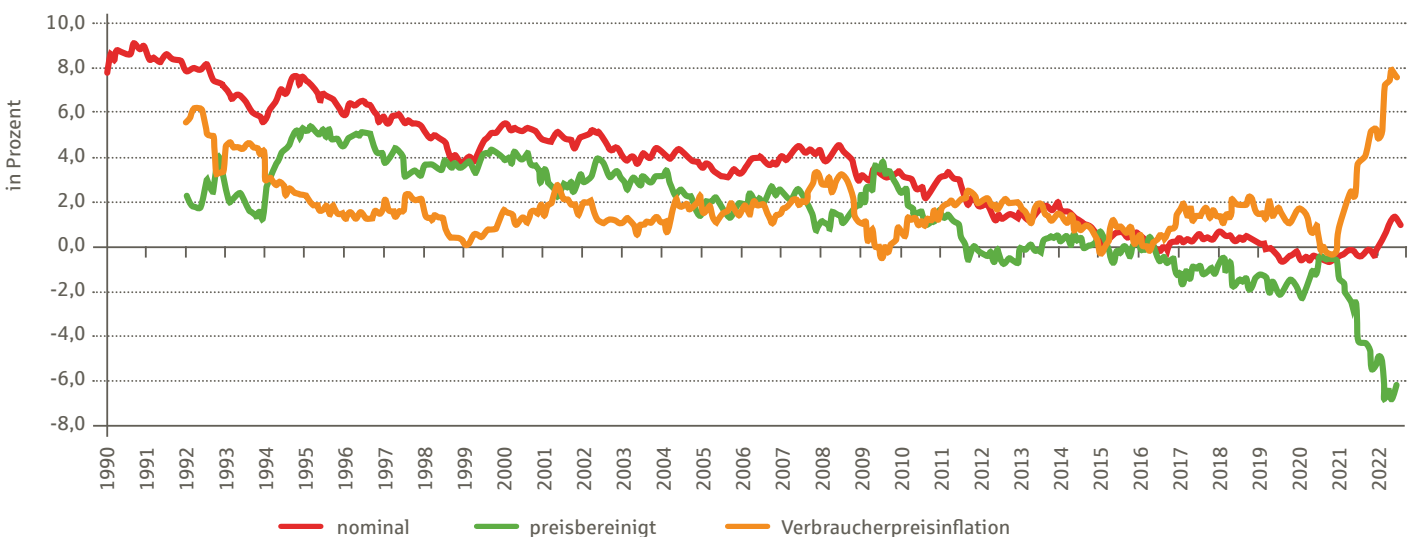


Abbildung 2: Nominale und reale Rendite 10-jähriger deutscher Staatsanleihen
Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext





2. Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext

Die Region Regensburg gilt seit Jahren als eine der Top-Wirtschaftsregionen mit der höchsten Lebensqualität in Deutschland. Mit einer ausgezeichneten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur profiliert sich die Region ebenso als idealer Logistikstandort. Weltmarktführer aus den Bereichen Automotive, Elektrotechnik, Maschinenbau und Sensorik haben sich über die Jahre in der Region angesiedelt. Drei Hochschulen machen Regensburg zu einem Wissenschaftsstandort in Bayern und einer Quelle hoch qualifizierter junger Arbeitskräfte. Damit wandelt sich Regensburg von einem reinen Produktionsstandort zu einem Technologiestandort, der zielgerichtet die Herausforderungen der Zukunft im Auge hat.

Diverse Städterankings untermauern seit Jahren die hohe Lebensqualität in der Region. Im Zukunftsatlas der prognos AG landet die Stadt Regensburg auf Platz 19 als eine der stärksten Regionen in Bayern. Hier werden besonders die Dynamik der Stadt und die positiven demografischen Werte hervorgehoben. Im Landkreis dagegen werden von den Autoren insbesondere die hohe Innovation sowie der hohe Wohlstand gelobt. Im Städteranking 2021 des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln, das in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftswoche erstellt wurde und in dem die 71 Großstädte Deutschlands bewertet werden, belegt Regensburg mit Platz 10 einen der vordersten Plätze. Hier profitiert die Stadt von ihrem niedrigen Altersquotienten, der geringen Verschuldung und der hohen Beschäftigungsquote. Im Wohnungsmarktranking der bulwiengesa AG erhält Regensburg 8 von 10 möglichen Punkten und kann besonders mit seiner jungen und sehr gut ausgebildeten Bevölkerung trumpfen.

Die Region Regensburg ist ein Investitionsstandort der Zukunft. Regensburg wird seinen Platz als eine der lebenswertesten Städte in Bayern auch in Zukunft verteidigen. Von größeren wirtschaftlichen Verwerfungen, sei es durch die Finanzkrise oder die Coronapandemie, konnte sich die Region erholen und kam wirtschaftlich stärker aus den jeweiligen Krisen heraus.

Demografischer Wandel wird Einwohnerwachstum schwächen – Region Regensburg kann trotzdem weiter wachsen

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

In der Demografie spricht man von einem Geburtenüberschuss, wenn in einem bestimmten Gebiet in einer bestimmten Zeit mehr Menschen geboren werden als sterben. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen, ist in einem solchen Fall positiv. Ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, spricht man von einem Sterbeüberschuss oder Geburtendefizit.

Zu- und Fortzüge werden als Wanderungssaldo benannt, dabei werden die Fortzüge von den Zuzügen abgezogen.

Der Bevölkerungssaldo ergibt sich aus der Summe des Wanderungssaldos und des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Einwohnerentwicklung

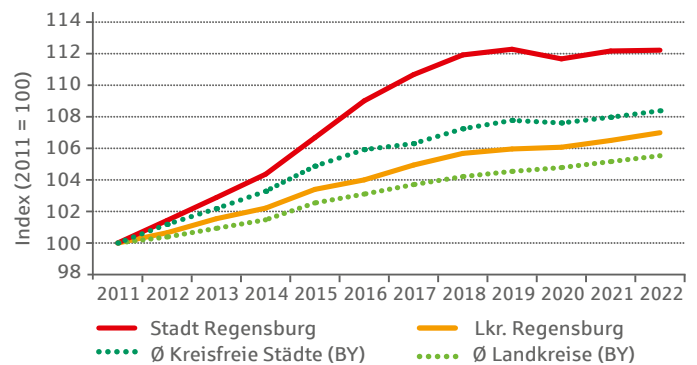


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung bis 2020 im bayerischen Kontext

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Prognose ab 2021: bulwiengesa AG

In der Region Regensburg lebten insgesamt 346.545 Menschen (Stichtag: 2020) und damit etwa 27.000 mehr als noch bei der Erhebung des Zensus 2011. Dies entspricht einer Steigerung von 8,5 % beziehungsweise einem jährlichen Wachstum von 0,82 %. In Bayern fällt das Wachstum im gleichen Zeitraum mit 5,6 % beziehungsweise 0,55 % pro Jahr etwas geringer aus. Es ist weiterhin schwer abzuschätzen, inwiefern die Pandemie die Anzahl der Einwohner in der Region beeinflusst hat. Zwar gab es im Jahr 2020 in der Stadt Regensburg erstmals seit 1998 einen leichten Rückgang der Bevölkerung, doch für die beiden darauffolgenden Jahre ist mit einer Erholung zu rechnen. Der



Rückgang der Einwohnerzahl in 2020 ist hierbei durch einen Rückgang der Studierenden zu erklären, die für ihr Studium häufig keine Notwendigkeit sahen, ihren Wohnort zu wechseln. Der absolute Rückgang der Einwohnerzahl in der Stadt Regensburg von 824 Personen kann durch den Rückgang in der Alterskohorte der 15- bis 30-Jährigen, die um 1.336 Personen geschrumpft ist, erklärt werden. Für die kommenden Jahre ist dagegen eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen zu erwarten.

Gemessen an der Zahl der Einwohner ist Regensburg mit rund 152.30 Ende 2020 die viertgrößte Stadt in Bayern. Die Plätze eins bis drei belegen die bayerische Landeshauptstadt München, Nürnberg und Augsburg. Bei einer Betrachtung der 71 bayerischen Landkreise nimmt der Landkreis Regensburg mit rund 194.300 Einwohnern Ende 2020 den fünften Rang ein. Diese Zahlen beinhalten nicht die Nebenwohnsitze sowie Personen, die gegebenenfalls gar nicht mit einem festen Wohnsitz gemeldet sind, wie es bei Studenten beispielsweise oft der Fall sein kann. In der gesamt-bayerischen Betrachtung kommen nur die Landkreise München, Rosenheim, Augsburg und Fürstentfeldbruck auf mehr Bewohner. Folglich zählt die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Landkreis Regensburg zu den dynamischsten in Bayern.

Auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen entsprechenden Geburtenüberschuss (2020: +169) in der Stadt Regensburg in den letzten Jahren wieder vermehrt positive Tendenzen aufweist (2020 im Landkreis weiterhin negativ mit -150), resultieren die Einwohnerzuwächse sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg vor allem aus Zuzügen in den starken Wirtschaftsraum.

Im Zeitraum von 2011 bis 2020 weist Bayern gemessen an der Bevölkerung ein jährliches Geburtendefizit von ungefähr -0,1 % auf. Aus diesem Grund verläuft die Einwohnerentwicklung trotz Zuzügen vergleichsweise konstant.

Region Regensburg mit überdurchschnittlich starken Beschäftigungszuwachs

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Bundesagentur für Arbeit definiert die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wie folgt: Sozialversicherungspflichtig (SVP) beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten zum Beispiel Auszubildende), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind, zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, das heißt, Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

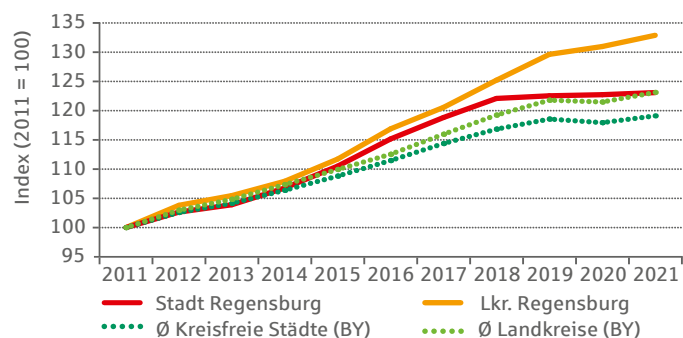


Abbildung 4: Entwicklung der SVP-Beschäftigung bis 2021 im bayerischen Kontext

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2021

Die Beschäftigungszahlen entwickeln sich in der Region Regensburg seit Jahren positiv, wenngleich es in den letzten Jahren zu einer gewissen Stagnation der Entwicklung kam. Zuletzt waren in der Stadt Regensburg rund 126.100 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt und damit 23,1 % mehr als noch vor zehn Jahren. Im Landkreis Regensburg ist die Entwicklung mit einem Plus von 32,9 % auf derzeit rund 50.500 SVP-Beschäftigte noch erfreulicher. In der Stadt Regensburg konnte innerhalb der Sektoren der Dienstleistungssektor mit einem Wachstum von 27,3 % in den letzten zehn Jahren besonders stark wachsen, wobei vor allem im Gesundheits- und Sozialwesen ein besonders hoher Zuwachs verzeichnet wurde. Von den etwa 23.700 zusätzlichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der letzten zehn Jahre entfallen allein 7.600 Beschäftigte auf diesen Wirtschaftszweig. Auch im Landkreis konnte der Dienstleistungssektor überproportional von der positiven Arbeitsmarktentwicklung profitieren. Hier trugen sowohl die Wirtschaftszweige Verkehr und Lagerei und die Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen wie auch das historisch starke verarbeitende Gewerbe zum Wachstum bei.

Die Region weist seit 2011 ein SVP-Beschäftigtenwachstum von 25,7 % bis Ende 2021 auf. Die Beschäftigung der Region Regensburg verlief damit über dem landesweiten Durchschnitt von 21,4 %.

In der Region herrscht bereits wieder nahezu Vollbeschäftigung

In der bayernweiten Gegenüberstellung der kreisfreien Städte nimmt Regensburg im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den vierten Rang ein. Auch der Landkreis erreicht Rang 26 der beschäftigungsstärksten bayerischen Kreise. Dies führte in den letzten Jahren verstärkt zu einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt in der Region, da Arbeitskräfte oftmals von außerhalb zuziehen und demnach auch eine entsprechende Nachfrageerhöhung generieren.

Der Beschäftigungsanstieg lag zudem über der oben dargestellten Einwohnerentwicklung, weshalb die Arbeitslosenquote

in der Stadt bis Dezember 2021 sukzessive auf 4,3 % und im Landkreis auf 2,6 % gesunken ist. Die Arbeitsmarktregion Regensburg vermeldete zuletzt 2.256 Arbeitslose bei 1.748 gemeldeten Stellen. Das sind 838 Arbeitslose weniger als im Vorjahresmonat und 327 mehr gemeldete Arbeitsstellen. Die Region Regensburg ist somit weiter in einer sehr starken wirtschaftlichen Position und der Zuwachs der Arbeitslosigkeit im Zuge der Pandemie konnte schnell überwunden werden.

Auch nach der Coronapandemie zeichnet sich die Region Regensburg durch einen starken Arbeitsmarkt aus. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach gut ausgebildeten Arbeitskräften zeigt sich an den sehr niedrigen Anteilen von Langzeitarbeitslosen. Während im landesweiten Durchschnitt zuletzt 29,8 % aller Arbeitslosen als Langzeitarbeitslose galten, beträgt der Anteil in der Stadt Regensburg lediglich 26,8 % und im Landkreis sogar nur 23,7 % und damit deutlich weniger als die bundesweiten 40,6 %. Eine detailliertere Analyse der Chancen und Risiken von Regensburg auch in Zeiten der Coronakrise folgt im weiteren Verlauf des Marktreports.

Region unterstreicht Krisenresilienz während der Coronapandemie

Bei der historischen Betrachtung von konjunkturellen Krisen zeigt sich in der Region Regensburg ein uneinheitliches Bild.

Während zur Zeit der Finanzkrise die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Regensburg im Krisenjahr 2009 verhältnismäßig stark um 3,0 % zurückging, (in Bayern lediglich um 0,3 %), konnte die Beschäftigung im Landkreis Regensburg um 0,2 % zulegen. Ursächlich für den Rückgang der Beschäftigten in der Stadt Regensburg waren damals überproportionale Rückgänge im Wirtschaftszweig der Finanz-, Versicherungs-, und Unternehmensdienstleister, während Beschäftigte im Bereich des Verarbeitenden Gewerbes vielfach gehalten werden konnten. Im Landkreis Regensburg gab es eine ähnliche Entwicklung. Die Anzahl der SVP-Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe konnte entgegen der landesweiten Entwicklung sogar gesteigert werden, während im Dienstleistungsgewerbe häufig Stellen gekürzt wurden.

Während der Coronakrise war die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Regensburg sehr stabil. Sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg konnte, im Gegensatz zur landesweiten Entwicklung, die Anzahl der Beschäftigten sowohl in 2020 als auch in 2021 erhöht werden. Insbesondere der Landkreis Regensburg zeigte, wie bereits während der Finanzkrise 2009, seine Krisenresilienz und wirtschaftliche Stärke auch in einem konjunkturell schwierigen Umfeld. Auch in den kommenden Jahren wird in der Region ein weiterer Zuwachs der Beschäftigung erwartet.

Exkurs: Auswirkungen des Ukrainekriegs – Konjunkturausblick Deutschland und Regensburg

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine hat einen Flüchtlingsstrom auch in Richtung Deutschland in Gang gesetzt. An dieser Stelle sollen erste Auswirkungen untersucht werden und ein genereller Konjunkturausblick über die nächsten Jahre für die Region Regensburg gegeben werden.

Zunächst sollte die Dimension der Zuwanderung aus der Ukraine in die Region untersucht werden, um mögliche Effekte auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt beurteilen zu können. Bis zum Juni 2022 waren in Deutschland etwa 267.300 erwerbsfähige Ukrainer gemeldet. Das ist bereits ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vormonat, in dem lediglich circa 66.200 erwerbsfähige Personen gemeldet waren. Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Monaten die Zahlen weiter steigen werden und sich mehr Ukrainer bei den Arbeitsämtern melden. In der Stadt Regensburg waren im Juni 495 erwerbsfähige Ukrainer gemeldet und im Landkreis 313. Aufgrund diverser Hürden waren im selben Monat 380 Ukrainer in der Stadt und 259 im Landkreis arbeitslos gemeldet. Bisher ist die Bedeutung der ukrainischen Flüchtlinge für die Region relativ klein. Selbst für den Fall, dass alle gemeldeten erwerbsfähigen Ukrainer eine Arbeitsstelle finden, würden sie lediglich etwa 0,3 % in der Stadt beziehungsweise 0,4 % der Erwerbstätigen im Landkreis ausmachen.

Die allgemeinen Auswirkungen des Krieges sowie die Folgen der Pandemie in Form von Lieferengpässen für die Wirtschaft in der

Region Regensburg sind deutlich gewichtiger. In den kommenden Monaten dürfte die Produktion durch angebotsseitige Störungen und hohen Preisauftrieb belastet werden. Lieferengpässe bremsen die für die Region wichtige Industrie und die hohen Rohstoff- und Energiepreise drückten die Stimmung im verarbeitenden Gewerbe zuletzt spürbar. Diese belastenden Faktoren sollten im Prognoseverlauf jedoch an Bedeutung verlieren. Die Auftragsbücher der Industrie- und Bauunternehmen sind sehr gut gefüllt und zum Jahresende sollte die Produktion im produzierenden Gewerbe deutlich angeschoben werden.

Der Arbeitsmarkt wird seine Erholung nach der Coronakrise weiter fortsetzen, wenngleich die Dynamik durch den Ukrainekrieg und die Lieferengpässe bei Vor- und Zwischenprodukten nachlassen werden. Im Juni 2022 ist die Arbeitslosigkeit in der Stadt Regensburg leicht auf 3,8 % und im Landkreis auf 2,2 % angestiegen. Der Arbeitsmarkt der Region Regensburg erweist sich bisher als sehr robust. Die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen steigt weiter an. Im Juni waren in der Stadt 3.340 und damit 42 % mehr Arbeitsstellen gemeldet als im Vorjahr. Im Landkreis zeigt sich eine etwas schwächere Entwicklung. So waren zuletzt 1.760 Arbeitsstellen gemeldet, 15 % mehr als im Vorjahr.

Für die kommenden Jahre ist ein weiterer Ausbau der Beschäftigung in der Region zu erwarten. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte weiter steigen und parallel dazu die Zahl der sozialversicherungspflichtig

Beschäftigten. Die geschaffenen Stellen sind somit keine für, wie teilweise medial berichtet, geringfügig Beschäftigte. Die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten ist bei steigender SVP-Beschäftigung seit Jahren konstant. Ihr Anteil ist somit seit langer Zeit rückläufig.

Begleitet von der seit mehreren Jahren persistenten Entwicklung eines sich vergrößernden Dienstleistungssektors im Verhältnis zum produzierenden Gewerbe, wird auch die Zahl der Bürobeschäftigten

nicht nur steigen, sondern auch ihr Anteil an allen Erwerbstätigen weiter ansteigen.

Bis zum Jahr 2026 dürfte sich der Arbeitsmarkt sowohl für die Stadt als auch im Landkreis Regensburg positiv entwickeln. Die Zahl der Erwerbstätigen dürfte um 3,7 % in der Stadt und 5,0 % im Landkreis steigen (Bayern: 2,8 %) und auch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dürften in der Stadt und im Landkreis um 4,6 % beziehungsweise 5,5 % zulegen (Bayern: 3,6 %).

Eckwerte der regionalen Arbeitsmarktbilanz für die Stadt Regensburg, 2015 bis 2024 (Prognose ab 2022)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*	2026*
Erwerbstätige im Inland	158.342	160.613	161.732	160.876	161.042	163.497	164.955	165.945	166.616	166.998
Selbstständige	9.998	9.960	9.922	9.817	9.554	9.499	9.552	9.662	9.786	9.919
Arbeitnehmer	148.344	150.653	151.810	151.059	151.488	153.998	155.403	156.283	156.831	157.079
darunter:										
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (zum 30.06.)	121.773	125.114	125.582	125.778	126.138	128.637	130.247	131.150	131.699	131.992
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte	15.907	15.828	15.758	14.659	13.954	14.124	14.314	14.437	14.572	14.697
nachrichtlich:										
Bürobeschäftigung	53.366	54.618	54.791	54.725	54.617	55.545	56.180	56.545	56.800	56.959
Anteil der Bürobeschäftigten an den Erwerbstätigen (in %)	33,70	34,01	33,88	34,02	33,91	33,97	34,06	34,07	34,09	34,11

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit. *Prognose 2022 – 2026 bulwiengesa AG (Berechnungsstand April 2022).

Regensburg gehört zu den kaufkraftstärkeren Städten Deutschlands

Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inklusive empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Zur Bevölkerung werden alle Personen inklusive Kinder und Rentner beziehungsweise Pensionäre gerechnet. Für den Vergleich von Standorten wird der bundesweite Mittelwert der Kaufkraft auf „100“ gesetzt und regionale Abweichungen auf Kaufkraftkennziffern größer beziehungsweise kleiner 100 berechnet. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft. Die Definition beruht auf Datengrundlagen der Michael Bauer Research GmbH und Berechnungen der bulwiengesa AG.

In Bayern lag die Kaufkraft im Jahr 2021 bei 26.599 Euro je Einwohner. In der Stadt Regensburg belief sich die Kaufkraft mit 26.595 Euro pro Kopf auf fast dem gleichen Niveau. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 108,8 rangiert Regensburg auf dem sechsten Platz der bayerischen Städte hinter München (132,5), Erlangen (118,5), Landshut (116,1), Ingolstadt (113,1) und Schwabach (112,7), aber vor den Städten Würzburg (104,6), Nürnberg (103,3) oder Augsburg (95,5). Durch die aktuell stark

gestiegenen Energiepreise und die daraus resultierende Inflation stehen vielen Haushalten trotz gestiegener Kaufkraft in den letzten Jahren im aktuellen Umfeld weniger finanzielle Mittel für Konsumausgaben zur Verfügung.

Außerhalb der kreisfreien Städte rangierte der Landkreis Regensburg mit einer Kaufkraft von 25.638 Euro pro Kopf knapp im oberen Drittel der Landkreise in Bayern und mit einer Kaufkraftkennziffer von 104,8 über dem Bundesdurchschnitt. Der Spitzenreiter unter allen 97 kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern ist weiterhin Starnberg mit einer Kaufkraft von 36.493 Euro pro Kopf (Kaufkraftkennziffer: 149,2). Die Landkreise im Münchner Umland folgen mit überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern von 138,2 im Landkreis München, 127,8 in Ebersberg, 121,4 in Miesbach, 120,7 in Fürstenfeldbruck und 119,6 in Dachau.

Die Bevölkerung Regensburgs ist relativ jung mit einem hohen Anteil an Studierenden, die an einer der drei Hochschulen jährlich ihr Studium beginnen. Die Studierenden sind, neben einer wichtigen Stütze für den lokalen Konsum, auch eine wichtige Nachfragegruppe nach kleinen Wohnungen und Mikroapartments. Im Wintersemester 2019/2020 waren insgesamt rund 32.100 Studentinnen und Studenten in Regensburg immatrikuliert, etwa 400 mehr als noch vor einem Jahr. Die Zahl der Studienanfänger hat sich erneut leicht verringert und so waren im Wintersemester 2019/2020

mit rund 4.800 Studienanfängern rund 300 weniger als im Vorjahr eingeschrieben. Die Art und Weise des Studierens hat sich während der Coronakrise bereits gewandelt. Anstelle von Präsenzunterricht finden viele Vorlesungen in Form von Webinaren oder E-Learnings statt, was eine dauerhafte Präsenz der Studierenden vor Ort nicht zwingend voraussetzt. Insbesondere Studierende aus der näheren Umgebung entscheiden sich stattdessen dafür, bei ihrer Familie oder Freundin/Freund zu bleiben, um sich einen großen Kostenblock in Form eines WG-Zimmers oder einer kleineren Wohnung zu sparen. Wie groß und dauerhaft der Wandel sein wird, ist schwer zu beurteilen. Ungeachtet dessen bleibt die Präsenz der Studierenden in Regensburg vor Ort nicht gänzlich hinfällig, auch wenn ein wachsender Teil an Studierenden bei ihrer Familie wohnen bleiben und ihre Spuren in Form einer geringeren Nachfrage am Wohnungsmarkt hinterlassen werden.

Bauaktivität in Stadt und Landkreis Regensburg weiterhin überdurchschnittlich

Bauaktivität

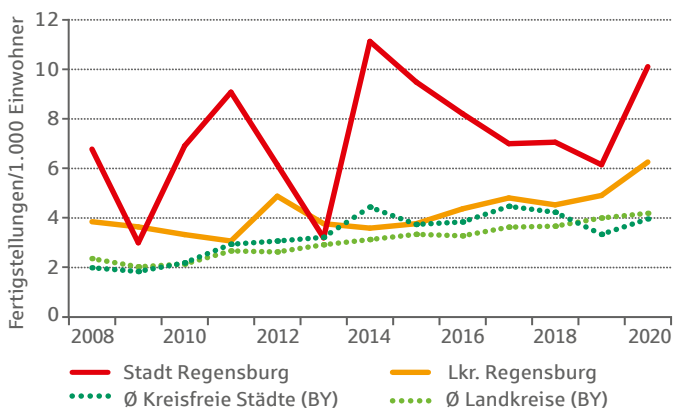


Abbildung 5: Bauaktivität 2020 im bayerischen Kontext
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Bautätigkeit der letzten zehn Jahre ist insbesondere in der Stadt Regensburg relativ hoch. Während in den bayerischen kreisfreien Städten im Mittel etwa 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es in Regensburg mit 7,8 Wohnungen mehr als doppelt so viele. Auch im Landkreis Regensburg wurden mit durchschnittlich 4,4 Wohnungen je 1.000 Einwohnern mehr als die 3,4 Wohnungen im bayerischen Durchschnitt der Landkreise gebaut.

Die Region Regensburg hat in den letzten Jahren einen steten Zuzug erlebt. Sowohl die Stadt als auch der Landkreis konnten Einwohner hinzugewinnen. Ein überproportional hoher Zuzug in die Region würde theoretisch auch eine hohe Bautätigkeit über das landesweite Mittel rechtfertigen. In Regensburg wurden in den letzten fünf Jahren jedoch etwa 1.150 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, wobei im Jahr 2020 mit 1.539 Fertigstellungen so viel neue Wohnungen gebaut wurden wie seit über 20 Jahren nicht. Der jährliche Bedarf für die Stadt Regensburg der durch Zuzug und Ersatzbedarf entsteht, beträgt jedoch nur

etwa 600 bis 700 Wohneinheiten und nimmt in den kommenden Jahren im Zuge des demografischen Wandels kontinuierlich ab. Im Landkreis Regensburg sieht die Situation dagegen etwas besser aus. Das jährliche Neubauangebot entspricht mit etwa 960 Wohneinheiten in den letzten fünf Jahren dem jährlichen Bedarf von 1.000 bis 1.100 Wohneinheiten in den kommenden Jahren.

Immobilienpreise in Regensburg bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau

Immobilienpreise und -mieten im Vergleich im Jahr 2021

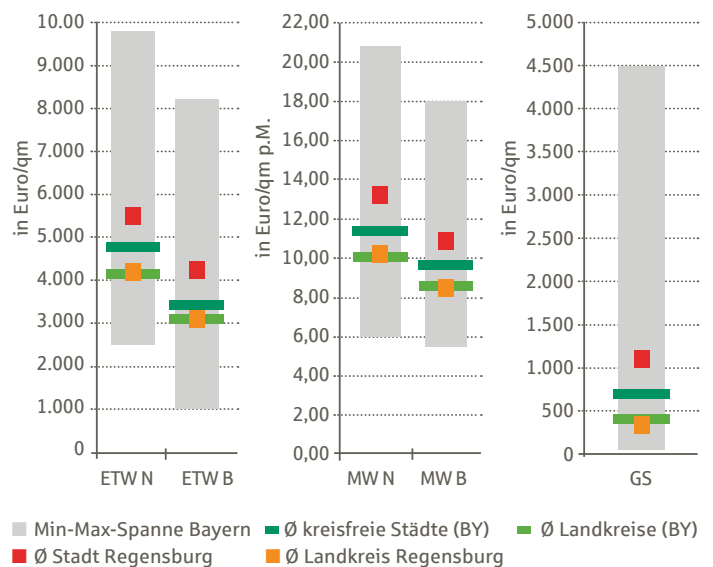


Abbildung 6: Regionale Einordnung der Wohnungspreise
Hinweis: ETW: Eigentumswohnung, MW: Mietwohnung; GS: Grundstück Wohnen; N: Erstbezug; B: Bestand

Im Vergleich mit anderen kreisfreien Städten in Bayern ist das Preisniveau in der Stadt Regensburg in allen betrachteten Segmenten (Eigentumswohnung, Mietwohnungen, Einfamilienbeziehungsweise Reihenhäuser, unbebaute Grundstücke) auch in 2021 weiter hoch. Die Gründe hierfür sind vielseitig. Neben der hohen Lebensqualität und einer starken Wirtschaft, die für eine niedrige Arbeitslosigkeit sorgt, treiben auch die vielen Studenten in Regensburg das Preisniveau. Außerdem tragen hohe Grundstückskosten in der Stadt Regensburg wesentlich zu den Preisanstiegen für Eigentumswohnungen bei.

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen liegen die Preise in der Stadt Regensburg circa 15 % bis 25 % über dem Mittelwert aller bayerischen kreisfreien Städte. Im Landkreis Regensburg sind die Preise dagegen sehr nahe am durchschnittlichen Kaufpreis der Landkreise in Bayern. Bei den Mietwohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild. Während die Mieten in der Stadt Regensburg oberhalb des Mittelwerts der bayerischen Städte liegen, sind die Mieten im Landkreis in etwa auf dem Niveau der bayerischen Landkreise.

Für den Eigentumserwerb müssen in Regensburg mittlerweile über zwölf Jahreseinkommen aufgewendet werden

Erschwinglichkeit von Wohnraum

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum wird über das Verhältnis von lokalen Immobilienpreisen und verfügbaren Einkommen bestimmt. Die Berechnung erfolgt über die Anzahl an durchschnittlich verfügbaren Jahreseinkommen, die für den Erwerb einer „standardisierten“ Wohnimmobilie aufgewendet werden müssen.

Das Primäreinkommen der privaten Haushalte enthält die Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen, die den inländischen privaten Haushalten zugeflossen sind. Zu diesen Einkommen gehören im Einzelnen die Selbstständigeneinkommen der Einzelunternehmer und Selbstständigen, die auch eine Vergütung für die mithelfenden Familienangehörigen enthalten, der Betriebsüberschuss aus der Produktion von Dienstleistungen aus eigengenutztem Wohneigentum sowie das Brutto-Arbeitnehmerentgelt und die Netto empfangenen Vermögenseinkommen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Netto-Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

Hierfür folgendes Beispiel zur Illustration: Das Jahreseinkommen einer Familie mit einem Kind beträgt 35.000 Euro und setzt sich aus Arbeitsentgelten sowie Kinder- und Elterngeld zusammen. Die in Frage stehende 3-Zimmerwohnung hat einen Preis von 297.500 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten. Es müssen folglich 8,5 verfügbare Jahreseinkommen für den Erwerb aufgewendet werden.



In Regensburg müssen aktuell für eine „standardisierte“ Wohnimmobilie im Schnitt 12,4 Jahreseinkommen aufgewendet werden. Im Mittel der bayerischen Städte müssen dagegen mit 9,2 Jahreseinkommen mehr als drei Jahreseinkommen weniger aufgewendet werden. Die Stadt Regensburg zählt damit zu den teuersten Städten Bayerns. Unter den Städten waren lediglich München (18,9-fache) und Augsburg (12,7-fache) noch teurer als Regensburg. In den letzten Jahren haben sich die Vielfacher des Jahreseinkommens deutlich erhöht. Aufgrund des kontinuierlichen Rückgangs der Finanzierungszinsen bis zum Jahr 2021 war ein Teil davon auch gerechtfertigt, da die geringeren Hypothekenzinsen einen höheren Kaufpreis, gemessen an den Einkommen, rechtfertigen. In vielen Regionen, und so auch in Regensburg, sind die Kaufpreise jedoch deutlich stärker angestiegen als durch günstigere Finanzierungsbedingungen gerechtfertigt und die Erschwinglichkeit hat sich gegenüber früheren Jahren verschlechtert.

Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Kauf)

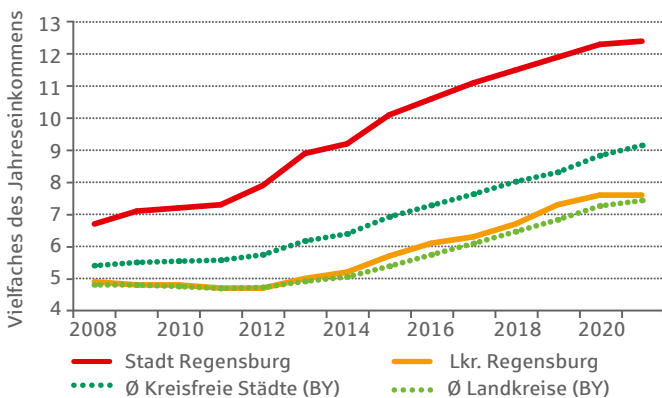


Abbildung 7: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens 2021 im bayer. Kontext

Quelle: bulwiengesa AG, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Landkreis Regensburg müssen aktuell 7,6 Jahreseinkommen für den Erwerb einer Wohnung ausgegeben werden, was in etwa dem Durchschnitt der bayerischen Landkreise entspricht. Die Diskrepanz zu anderen Landkreisen ist hier weniger gravierend, aber auch im Umland von Regensburg geht die Schere zunehmend auseinander. Familien und andere potenzielle Erwerber von Wohnraum weichen aufgrund des Preisniveaus in der Stadt vermehrt auf den Landkreis aus und bewirken auch dort deutliche Preissteigerungen. Wir hatten bereits in den Berichten der vergangenen Jahre auf die zu erwartenden Aufholeffekte im Landkreis hingewiesen.

Im zeitlichen Verlauf der letzten Jahre zeigt sich, dass die Immobilienpreise deutlich stärker als die Einkommen gestiegen sind. Zuletzt hat sich der überdurchschnittliche Kaufpreisanstieg bei Immobilien etwas abgeflacht. Sowohl im Jahr 2020 als auch im Jahr 2021 sind die Kaufpreise etwa in Höhe der

Einkommenszuwächse gestiegen. Die Zeiten starker Preissteigerungen scheinen vorerst beendet zu sein, da sich mit der Zäsur des Zinsumfelds die Finanzierungsbedingungen wieder verschlechtern.

Entgegen den Erwartungen einiger Marktteilnehmer hat die Coronakrise nicht zu einem Ende des Immobilienbooms in Deutschland geführt. Vielmehr hat der Stellenwert des Wohnens zusätzlich an Bedeutung gewonnen, nachdem viele Menschen während der Pandemie Zeit im Homeoffice verbracht haben und die Bedeutung eines zusätzlichen Zimmers, eines Balkons oder sogar eines kleinen Gartens erkannten. Eventuelle Einkommenseinbußen durch Arbeitsplatzverlust oder Kurzarbeit wurden durch staatliche Transfers teilweise ausgeglichen und führten ebenfalls nicht zu einer Unterbrechung des steigenden Preistrends.

Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete)

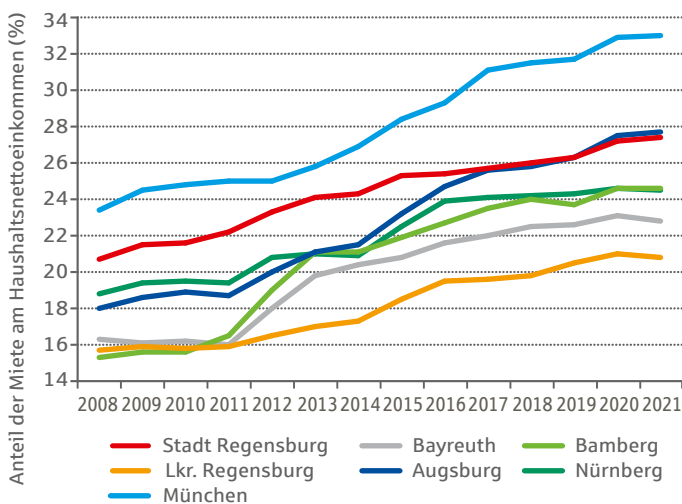


Abbildung 8: Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete)
Quelle: bulwiengesa AG, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, BBSR

Die Mieten in Regensburg gehören zu den höchsten in Bayern. 2021 musste im Durchschnitt 27,4 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete aufgewendet werden. Lediglich in der Landeshauptstadt betrug der Anteil 33,0 %, in Würzburg 27,9 % und in Augsburg 27,7 %. Vor zehn Jahren lag die Mietbelastung bei 22,2 %, trotzdem zählte Regensburg schon damals zu den teuersten Städten Bayerns. Im Landkreis Regensburg ist die Mietbelastung mit 20,8 % deutlich geringer. Auch hier ist die Mietbelastung über die Jahre stark angewachsen. Relativ zu den anderen Landkreisen in Bayern ist die Mietbelastung dabei im Gleichschritt gestiegen.

Bei einem historischen Vergleich muss berücksichtigt werden, dass die Mietniveaus zum Ende der ersten Dekade dieses Jahrhunderts in Deutschland sehr gering waren. Ein Rückblick überzeichnet deshalb möglicherweise die aktuelle Mietbelastung. Zweifelsohne stellt die Mietbelastung jedoch für viele Haushalte eine hohe Beeinträchtigung dar und eine Ausweitung des Angebots an Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten

ist eine der zentralen Aufgaben der Politik in den kommenden Jahren.

Im Vergleich zu den Kaufpreisen sind die Mieten in den vergangenen Jahren moderater gestiegen. Einer der Hauptgründe hierfür liegt in der deutlich höheren Zinsreagibilität von Kaufpreisen bei Immobilien. Da ein Großteil des Kaufpreises über Fremdkapital finanziert wird, hängt die zu zahlende Annuität maßgeblich vom Hypothekenzins ab. Da dieser in den vergangenen Jahren gesunken ist, ermöglichte dies steigende Preise, ohne dabei die Erschwinglichkeit zu beeinträchtigen. Die Entwicklung der Mieten ist dabei wenig von den Entwicklungen der Finanzierungszinsen abhängig und zeigte deshalb keine entsprechend dynamische Entwicklung.

bulwiengesa – Immobilienindex

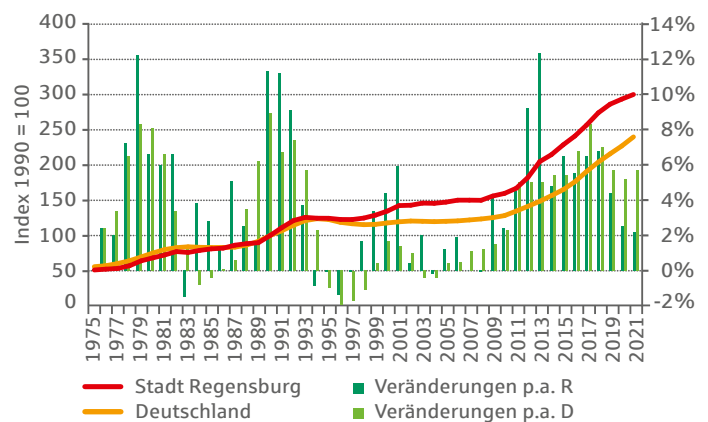


Abbildung 9: bulwiengesa-Immobilienindex
Quelle: bulwiengesa AG

Die langjährige Entwicklung von Wohnimmobilien in Regensburg zeigt eine jährliche Steigerungsrate von 3,8 %. Die hohen Steigerungen der vergangenen Jahre bilden dabei eher die Ausnahme als die Regel. Getragen von einem kontinuierlich fallenden Zinsniveau stieg der bulwiengesa-Wohnimmobilienindex in den letzten zehn Jahren um 6,0 % pro Jahr. Auffällig ist auch, dass es immer wieder Phasen von nominal seitwärts oder gar fallenden Werten gab. Sowohl Mitte der 90er-Jahre als auch nach dem Platzen der Dotcom-Blase bis zum Zeitpunkt der Finanzkrise 2009 durchlebte der Wohnimmobilienmarkt eine schwächere Entwicklung. Der langanhaltenden positiven Entwicklung taten diese Phasen jedoch keinen Abbruch und Wohnimmobilien lieferten stabile Wertsteigerungen bei niedriger Schwankungsintensität.

So ist der Wohnimmobilienindex auch nicht für die teilweise niedrigeren jährlichen, aber immer noch positiven Veränderungsrate in den letzten Jahren verantwortlich. Begründet ist dies vor allem in dem Gewerbeimmobilienindex, der Teil des gesamten Immobilienindex ist. Insbesondere die Einzelhandelsmieten erfuhren eine Schwächung und dämpfen somit die jährlichen Mieten. Der Wohnimmobilienindex ist davon jedoch nicht betroffen und verzeichnet in allen Bereichen positive Entwicklungen.

3. Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg

3.1. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

Steigende Einwohnerzahlen wie auch ein höherer Anteil der über 65-Jährigen erwartet

Die sehr guten Standortqualitäten Regensburgs, die in einer hohen Lebensqualität und einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur begründet sind, bilden die Basis für ein positives Bevölkerungswachstum. Seit dem Zensus 2011 stieg die Zahl der Einwohner der Stadt durchschnittlich um circa 1.800 pro Jahr. 2019 erreichte die Bevölkerungszahl mit 153.094 den vorläufigen Höchststand. In Folge der Coronapandemie wurde das Wachstum 2020 gebremst. So gab es kaum Bildungswanderung, aber auch Zuzüge aus dem Ausland fanden deutlich weniger statt. Hinzu kam, dass ein Teil der Bevölkerung neue Tendenzen weg vom Stadtleben und hin zum Landleben zeigte. Die positive Einwohnerentwicklung soll sich zukünftig jedoch, wenn auch nicht so dynamisch wie bisher, wieder fortsetzen. Bis 2035 geht die Prognose von einem weiteren Wachstum der Bevölkerungszahl aus. Erwartet wird ein Plus von absolut rund 2.700 Personen, was dann einer Gesamtbevölkerungszahl von knapp 155.000 entspräche. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,8 % im gesamten Betrachtungszeitraum beziehungsweise 0,1 % pro Jahr.

Bevölkerungsstruktur in der Stadt Regensburg

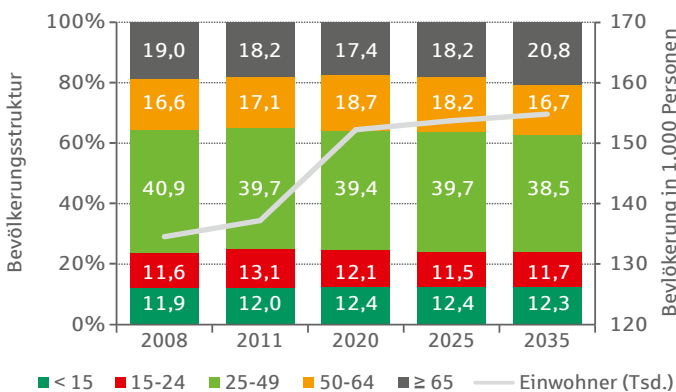


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg 2020. Hinweis: Prognose ab 2021

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa AG

Die in ganz Deutschland sichtbare Tendenz eines demografischen Wandels hin zu einer älteren Gesellschaft tritt auch in Regensburg zutage. Zwar wird die Verschiebung nicht so stark prognostiziert wie in Teilen Nordbayerns, trotzdem wird bis 2035

eine deutliche Zunahme der Alterskohorte der über 65-Jährigen erwartet – absolut und relativ. Die Anteile der jüngeren Alterskohorten sollen dagegen tendenziell rückläufig oder weitestgehend stabil bleiben. Diese Entwicklung wird die Wohnungswirtschaft vor neue Planungsaufgaben stellen, da sie die Nachfrage stark prägen und mehr und mehr an Relevanz gewinnen werden. Hierzu gehören Themen wie zum Beispiel Barrierefreiheit, Kombinationen aus Wohnen und Dienstleistungen, singuläre Wohnformen und Shared-Living-Konzepte; aber auch haustechnische Themen (Smart Living) werden an Bedeutung gewinnen.

Bevölkerungsstruktur im Landkreis Regensburg

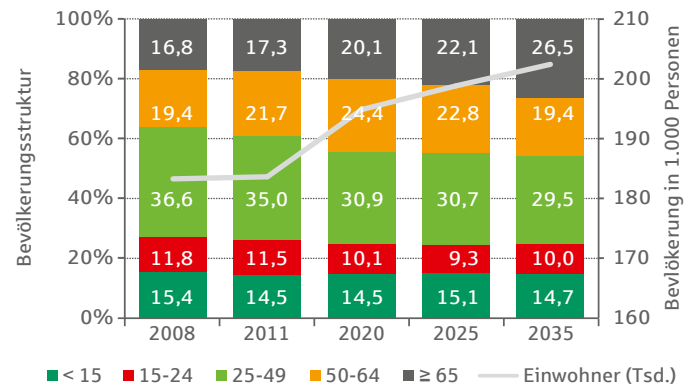


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg 2020. Hinweis: Prognose ab 2021

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa-Immobilienindex

Deutlich stärker als in der Stadt tritt der demografische Wandel im Landkreis Regensburg zutage. Der Anteil der über 65-Jährigen soll bis 2035 auf über 26 % ansteigen. Für mittlere Alterskohorten (25 bis 49 Jahre und 50 bis 64 Jahre) wird ein Rückgang erwartet, während der Anteil der Kinder und Jugendlichen durch den Zuzug von Familien stabil bleiben soll. Dies hat vielfältige Konsequenzen für den Wohnungsmarkt, für die exemplarisch der sogenannte Remanenzeffekt genannt werden soll, der besagt, dass Personen weiterhin in ihren Wohnungen/Häusern verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Verkleinerung der Wohnflächenbedarf theoretisch ändert. Hier besteht Potenzial an Einfamilienhäusern, die auf den Markt kommen können, wie auch die Möglichkeit, neue, alternative Wohnformen zu etablieren.

Ungeachtet dessen soll sich die Einwohnerentwicklung auch im Landkreis Regensburg weiterhin positiv gestalten. Die Prognose geht bis 2035 von einem Plus von 7.500 Personen aus, was einem Zuwachs von 3,9 % beziehungsweise 0,3 % jährlich entspricht. Im Vergleich mit der Stadt liegt das jährliche Wachstum somit höher.

Zuwanderung erholt sich nach dem „Coronadämpfer“

Hohe positive Zuwanderungsraten waren in der Vergangenheit der Motor für die positive Einwohnerentwicklung der Stadt Regensburg. Insgesamt 147.300 Menschen zogen innerhalb der letzten zehn Jahre nach Regensburg, während im selben Zeitraum nur rund 130.400 Menschen der Stadt den Rücken kehrten. Ein entsprechend positiver Wanderungssaldo von rund 16.900 Personen war die Folge. Gleiches gilt für den Landkreis: Hier betrug der ebenfalls positive Wanderungssaldo 13.700 Personen. Dies unterstreicht einmal mehr den hohen Stellenwert der Region Regensburg als Wohnstandort.

Die Folgen der Coronakrise waren anfänglich nicht abzusehen. Letztendlich ist zu erkennen, dass die Pandemie den Zuzug 2020 zwar dämpfte, aber anders als anfänglich teilweise befürchtet keinen großen Einschnitt in die Bevölkerungsentwicklung verursachte.

Ein verstärkter Zuzug in die ländlichen Regionen beziehungsweise den Landkreis ist infolge der Coronakrise statistisch allerdings auch nicht zu belegen, da auch hier der Zuzug abnahm. Somit lässt sich der Rückgang im Stadtgebiet am ehesten durch den Wegfall der Bildungswanderung, aber auch durch den Einbruch der migrationsbedingten Zuwanderung erklären.

Erfreulich ist die Erkenntnis, dass die Stadt Regensburg seit Jahren einen, wenn auch schwankenden, Geburtenüberschuss verzeichnet. Der Höchstwert im Jahr 2019 betrug 290. Der niedrigste Wert (8) resultiert aus dem Jahr 2012. Das Mittel der letzten fünf Jahre betrug 199 und weist damit ein deutlich höheres Niveau auf als in früheren Zeiten. Ein konträres Bild

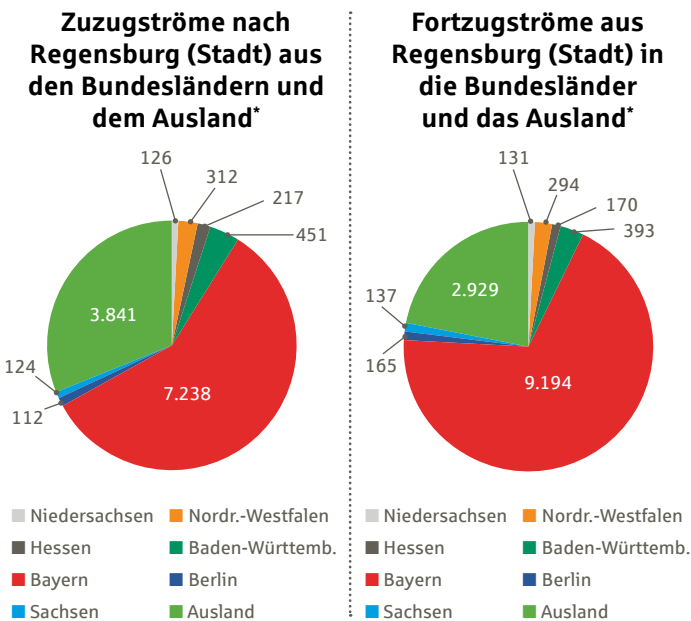


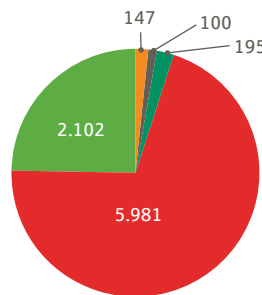
Abbildung 12: Zu- und Fortzugströme nach beziehungsweise aus Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2020
Hinweis: *Es wurden nur Ströme von 100 oder mehr Personen berücksichtigt
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

ergibt sich allerdings im Landkreis Regensburg, der erwartungsgemäß größtenteils einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo aufweist.

Der Großteil des Wanderungsgeschehens spielt sich nach wie vor innerhalb Bayerns ab, wie ein Blick auf die Zu- und Fortzugsströme mit 100 Personen oder mehr zeigt. Rund 7.240 Personen zogen 2020 aus anderen bayerischen Kommunen nach Regensburg. 9.194 Personen blieben bei ihrem Fortzug ebenfalls innerhalb der bayerischen Grenzen. Zu- oder Fortzugsströme aus beziehungsweise in andere Bundesländer treten dagegen deutlich weniger auf.

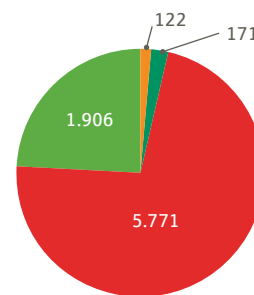
450 Personen sind aus dem benachbarten Baden-Württemberg nach Regensburg gezogen, rund 310 aus Nordrhein-Westfalen. Rund 3.840 Zuzüge werden durch ausländische Personen (aus ausgewählten Ländern) von außerhalb der Bundesrepublik generiert. Diese hohe Zahl ist vor allem auf ausländische (Fach-)Arbeitskräfte sowie Asyl- beziehungsweise Schutzsuchende (hauptsächlich Irak, Iran, Nigeria) zurückzuführen. 2019 und damit vor der Coronapandemie lagen die Zuzüge ausländischer Personen bei rund 4.200 Personen und damit 9 % höher.

Zuzugströme in den Lkr. Regensburg aus den Bundesländern und dem Ausland*



- Nordrhein-Westfalen
- Hessen
- Baden-Württemberg
- Bayern
- Ausland

Fortzugströme aus dem Lkr. Regensburg in die Bundesländer und das Ausland*



- Nordrhein-Westfalen
- Baden-Württemberg
- Bayern
- Ausland

Abbildung 13: Zu- und Fortzugsströme in beziehungsweise aus dem Landkreis Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2020
Hinweis: *Es wurden nur Ströme von 100 oder mehr Personen berücksichtigt
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Auch im Landkreis beschränken sich die Zu- und Fortzugsströme 2020 von mehr als 100 Personen maßgeblich auf Bayern (5.981 Zuzüge vs. 5.771 Fortzüge). Weiterhin sind Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Hessen nennenswerte Quellgebiete. Aus dem Ausland zogen 518 Personen weniger in den Landkreis, wobei es sich hier vor allem um Arbeitskräfte handelt. Da die zentrale Aufnahmestelle in Regensburg (Stadt) liegt, sind Herkunftsländer von Asyl- beziehungsweise Schutzsuchenden wesentlich geringer vertreten.

Die höchsten Wanderungssaldi je 1.000 Einwohner weisen die Bezirke Brandlberg-Keilberg und Galgenberg auf

Wie bereits in der Vorgängerstudie zeigen sich im Hinblick auf das innerstädtische Wanderungsverhalten teils sehr deutliche Unterschiede. Lediglich fünf der 18 Stadtbezirke weisen leicht negative Saldi auf. Den größten Zuwachs können zuletzt die Stadtbezirke 06 Brandlberg-Keilberg (+102,3 Personen), 12 Galgenberg (+57,8 Personen) und 02 Stadtamhof (+38,3) verbuchen. Die Spitzenreiter der Vorgängerstudie 08 Weichs, 10 Ostenviertel und 18 Burgweinting-Harting werden damit zwar abgelöst, verbuchen jedoch bis auf den Bezirk 08 Weichs weiterhin positive Saldi. Die hohen Saldi in den Bezirken 06 und 12 sind auf die große Anzahl an im Jahr 2018 fertiggestellten Wohnungen in teilweise großen Wohnbauprojekten zurückzuführen (zum Beispiel Marina Quartier, Candis I, Neubau Lore-Kullmer-Straße am Galgenberg).

Mit einem negativen Wanderungssaldo von -11,6 Personen bildet der Stadtbezirk 14, Großprüfening-Dechbetten-Königs-

wiesen, das Schlusslicht. Auch die Bezirke 03 Steinweg-Pfaffenstein (-7,8 Personen), 04 Sallern-Gallingkofen (-3,0 Personen), 08 Weichs (-8,5 Personen) und 17 Oberisling-Graß (-3,5 Personen) weisen negative Saldi auf.

Menschen, die bislang ihren Wohnsitz noch nicht in Regensburg hatten, bevorzugten die Stadtbezirke 01 Innenstadt, 02 Stadtamhof, 06 Brandlberg-Keilberg und 12 Galgenberg. Hier ist davon auszugehen, dass die beiden erstgenannten Bezirke vor allem das Ziel jüngerer Menschen sind, die beispielsweise im Rahmen ihres Studiums nach Regensburg ziehen und eine zentrale Lage bevorzugen, während die beiden letztgenannten Bezirke zeigen, dass die Schaffung von Wohnraum starke Zuzugseffekte von außerhalb auslösen kann.

Bei den Umzügen innerhalb der Stadt werden ebenfalls die Bezirke 02 Stadtamhof, 06 Brandlberg-Keilberg und 12 Galgenberg deutlich bevorzugt gewählt. Auch bei den Regensburgern zeigt sich somit der positive Effekt, den die Schaffung von neuem Wohnraum generiert. Daraus lässt sich ableiten, dass eine Großzahl an Bürgern zu einem Umzug innerhalb der Stadt bereit ist, sofern es ein entsprechendes Angebot gibt.

3 Keine neuen Daten seit dem letzten Bericht verfügbar

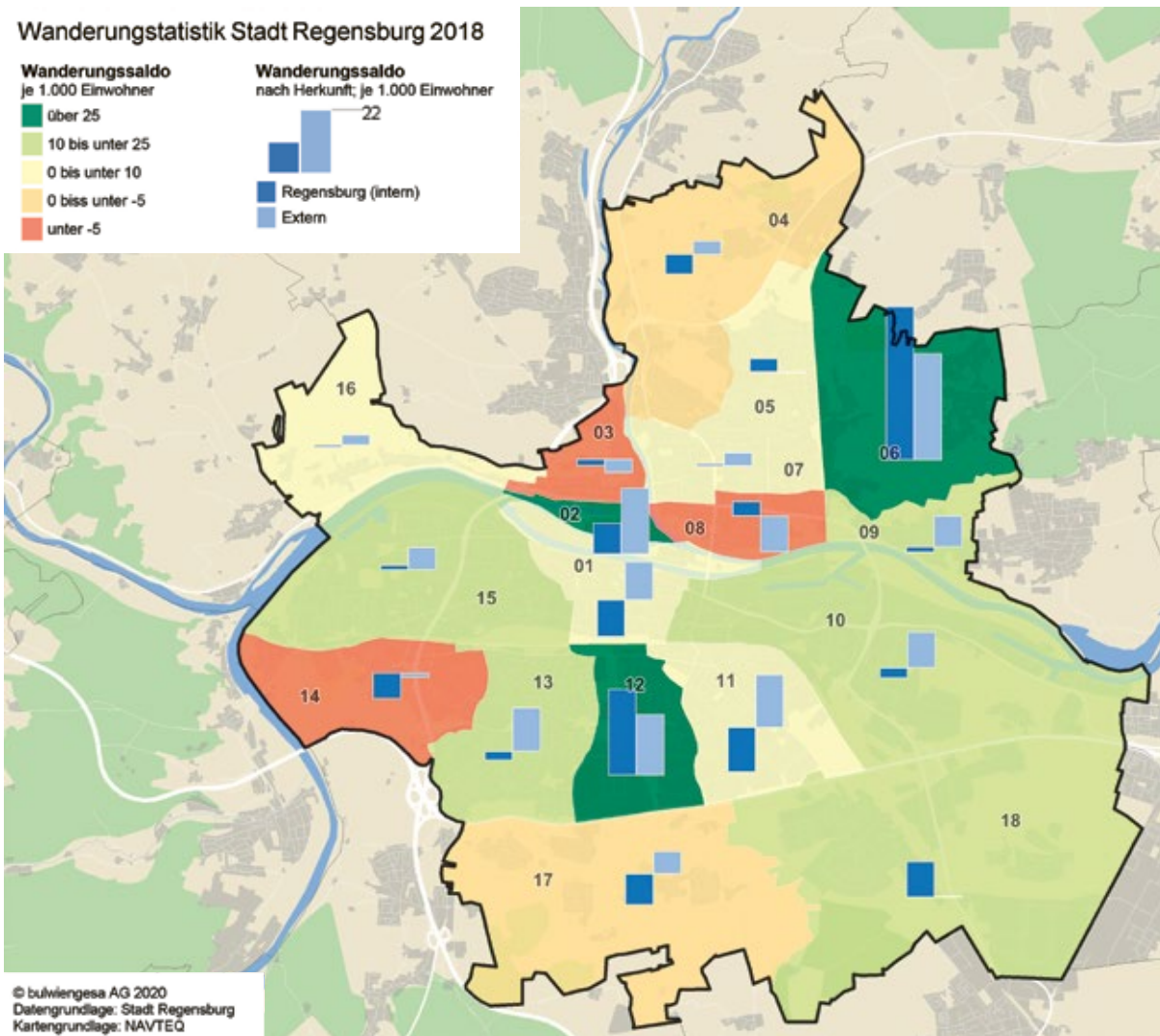


Abbildung 14: Wanderungsbewegungen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg
 Quelle: Stadt Regensburg

„Versingelung“ der Gesellschaft zieht Verkleinerung der Haushalte nach sich

Haushalte

Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat, zum Beispiel Wohngemeinschaften („WGs“ im studentischen Bereich).

Die Alterung der Gesellschaft ist nur ein Indiz für den voranschreitenden demografischen Wandel. Deutlich zutage tritt sie vor allem in der sich reduzierenden Haushaltsgröße und damit in der immer weiter voranschreitenden „Versingelung“ der Gesellschaft. Zwar blieb die Haushaltsgröße in der Stadt Regensburg gegenüber dem Vorgängerbericht mit 1,61 Personen pro Haushalt – der bundesweite Durchschnitt liegt derzeit bei circa 1,95 Personen je Haushalt – noch konstant, aber langfristig wird eine weitere Abnahme erwartet. Auch ein Blick in die Vergangenheit unterstreicht diesen Trend: 2010 lag die Haushaltsgröße bei 1,66 Personen pro Haushalt. Ausgehend von der derzeitigen Prognose wird für 2035 ein Wert von 1,57 Personen erwartet.

Die Haushaltsgröße im Landkreis ist aufgrund einer anderen, familiengeprägteren Bevölkerungsstruktur mit 2,02 Personen je Haushalt erwartungsgemäß größer. Trotzdem wird in den nächsten Jahren auch hier aufgrund des demografischen Wandels mit einer Abnahme des Wertes auf circa 1,94 Personen gerechnet.

Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies, was die letzten Jahre immer wieder propagiert wurde: Die Nachfrage nach kleineren Einheiten in Kombination mit steigendem Wohnraumbedarf wird zunehmen.

Die Gründe für diese Entwicklung der Singularisierung beziehungsweise Verkleinerung der Haushalte sind vielfältig. Auf der einen Seite tragen die steigenden Seniorenzahlen dazu bei. Hinzu kommen längere Ausbildungsdauern zum Beispiel der Studierenden und eine Ausdifferenzierung der Lebensstile. Höhere Scheidungsraten, Alleinerziehende, berufsbedingtes Alleinleben, gutes Einkommen gepaart mit individualistischem Charakter sind mit die wichtigsten Gründe für diese Situation. Dies ist folglich bei Projektentwicklungen entsprechend zu berücksichtigen. Praktische Beispiele finden sich nicht nur in der Vergangenheit, sondern auch in der Gegenwart oder sollen in Zukunft weiterhin umgesetzt werden, um diesen Trend aufzunehmen. Hierzu zählen beispielsweise das 2021 fertiggestellte U-Haus von Hans Stockerl Immobilien mit 62 Einheiten und einer Durchschnittsgröße von 47 qm oder das Maierhofer von M1 Immobilien GmbH mit 86 Wohneinheiten und einer

geplanten Durchschnittsgröße von 40 qm, das bis Ende 2023 realisiert sein soll.

Auch an dieser Stelle soll nochmals auf den sogenannten Remanenzeffekt verwiesen werden. Die Tatsache, dass viele alleinstehende Senioren teilweise in zu großen Häusern oder Wohnungen leben, zieht ein Fehlen von adäquatem Wohnraum, zum Beispiel für junge Familien auch in zentraleren Lagen, nach sich. Neue, attraktive Lösungen für Senioren bieten nicht nur neue Geschäftsfelder, sondern ermöglichen es, den demografisch bedingten Wohnproblemen langfristig zu begegnen.

Ein weiterer Punkt ist nach wie vor der Familiennachzug in Bezug auf die Flüchtlingsthematik. Die Coronapandemie bremste diese Art von Zuzug ab, zum Erliegen kam er jedoch nicht. Infolgedessen besteht weiterhin die Möglichkeit, dass sich auch kurzfristig eine (höhere) Wohnraumnachfrage aus dieser Zielgruppe ergeben kann.

Die aufgezeigten langfristigen Trends und möglichen kurzfristigen Veränderungen bedingen weiterhin: Die Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie die Stadtplanung sind gefordert, entsprechende Angebote zu schaffen und die Planung regelmäßig anzupassen. Flexibilität, gepaart mit einer interdisziplinären Herangehensweise, erscheinen hier als die wichtigsten Grundbausteine.

Haushalte in der Stadt Regensburg

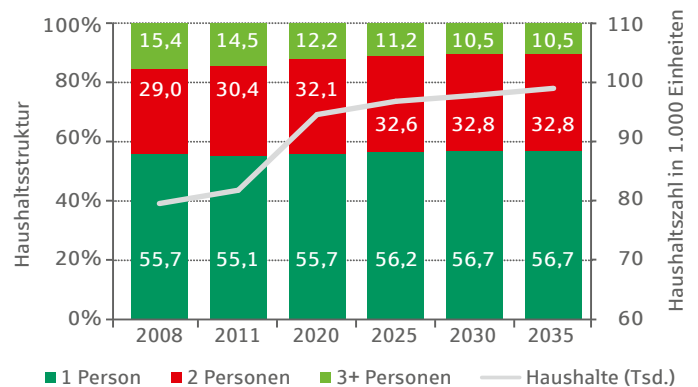


Abbildung 15: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg (2020). Hinweis: Prognose ab 2021

Quelle: bulwiengesa AG, BBSR

Letztendlich lässt sich aus der zuvor beschriebenen Entwicklung ableiten, dass die Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten auch in der Region Regensburg nicht nur zunimmt, sondern sich vor allem auch ausdifferenziert. Unterstrichen wird dies durch die absoluten Zahlen: Im Vergleich zu den Einwohnern nehmen die Haushalte stärker zu. Derzeit liegt die Zahl der Haushalte in der Stadt bei rund 94.600, im Landkreis sind es rund 96.200 Haushalte. Dies kommt einem Anstieg in den letzten zehn Jahren von 15,8 % in der Stadt und 9,9 % im Landkreis Regensburg gleich. Weitere, höhere Anstiege als in der Einwohnerprognose werden bis 2035 erwartet. Die Werte liegen bei einem Plus von 5 % in der Stadt beziehungsweise 8 % im Landkreis.

Haushalte im Landkreis Regensburg

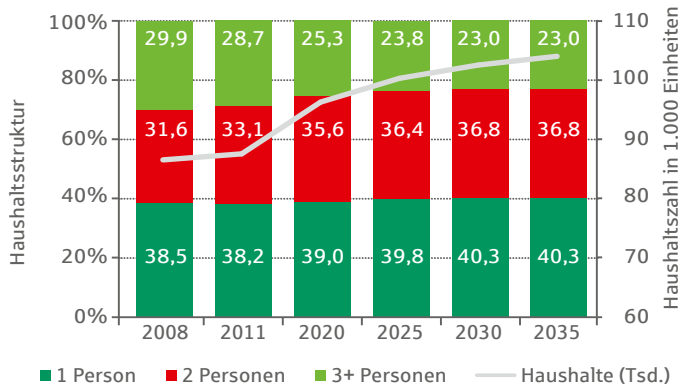


Abbildung 16: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg (2020). Hinweis: Prognose ab 2021
Quelle: bulwiengesellschaft AG, BBSR

Überdurchschnittliche Kaufkraft in Stadt und Landkreis

Haushalts-Nettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg

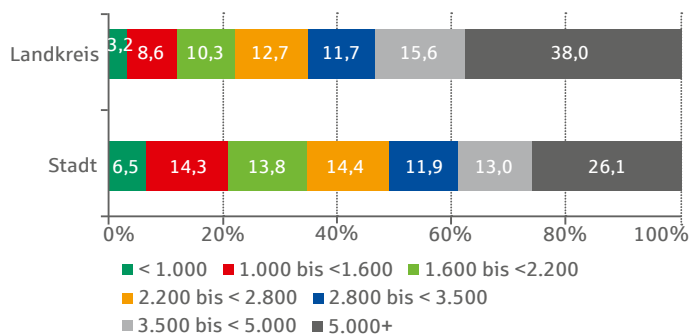


Abbildung 17: Haushaltsnettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg 2021
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Die Kaufkraft der Stadt Regensburg wie auch des Landkreises weist gegenüber dem bundesdeutschen Schnitt (=100) mit 108,5 beziehungsweise 105,1 einen überdurchschnittlichen Wert auf. Trotz des niedrigeren statistischen Wertes verfügen die Haushalte im Landkreis über höhere Einkommen als die der Stadt. Zu erklären ist dies mit der bereits erwähnten größeren Haushaltsgröße im Landkreis. Oftmals gehen mehrere Familienmitglieder einer Erwerbstätigkeit nach, woraus höhere Haushaltseinkommen resultieren. Ein wichtiger Aspekt ist allerdings der hohe Anteil an Studierenden in der Stadt. Ihr monatlich verfügbares Budget ist eher moderat einzuschätzen, was entsprechend die Verteilung der Haushaltseinkommen in der Stadt beeinflusst.

Quote der Einwohner mit Nebenwohnsitz in Regensburg konstant

Der Anteil der Einwohner mit Nebenwohnsitz in Regensburg ist weiterhin konstant. Mit 9,9 % 2020 bleibt der Wert gleich. Zwei

Faktoren bedingen diesen Wert: als klassische Studentenstadt melden sich viele nur mit dem Nebenwohnsitz am Studienort an. Rund jeder fünfte Einwohner ist immatrikuliert (ca. 32.100 Studierende im Wintersemester 2019/2020). Ein anderer wichtiger Punkt ist, dass Regensburg keine Zweitwohnsitzsteuer erhebt. Damit besteht keine Notwendigkeit, sich mit einem Erstwohnsitz in der Stadt anzumelden. Auch aus diesen Tatsachen ergeben sich für die Wohnungswirtschaft Marktsegmente, die das Studentenwohnsegment oder sonstiges kleinteiliges Wohnen betreffen.

Studierende und Studienanfänger in Regensburg

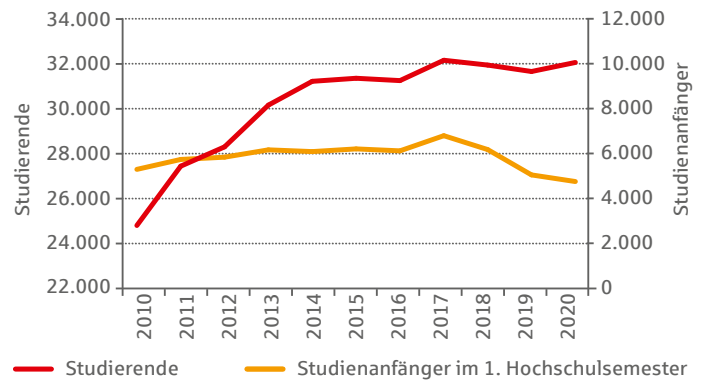


Abbildung 18: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020

Die Zahl der Studierenden in Regensburg lag mit +29 % im Wintersemester 2019/2020 deutlich höher als noch vor zehn Jahren. Zuletzt betrug ihre Anzahl 32.100 Studierende. Allerdings hat sich die Entwicklung abgeflacht und pendelt sich bei einem Niveau von 32.000 ein. Trotzdem profitiert Regensburg weiterhin vom guten Ruf der Universitäten beziehungsweise der Hochschulen. Ein breites Angebot an Studiengängen und eine hohe Lebensqualität sind wichtige Gründe für die konstant hohen Zahlen. Positiv ist auch, dass viele Studenten nach ihrem Abschluss in Regensburg weiterhin ihren Lebensmittelpunkt sehen. Der starke Studentenanstieg in der Vergangenheit ist auf mehrere Gründe zurückzuführen. Der doppelte Abiturjahrgang in Bayern im Jahr 2011, die Aussetzung der Wehrpflicht und eine allgemein höhere Studierneigung sind die zentralen Aspekte. Da dieser Trend nicht für die Ewigkeit gilt, spiegelt sich dies in einer Regulierung der Studienanfängerzahlen.

Diese Entwicklung wird den noch vor Jahren sehr hohen Druck auf dem studentischen Wohnungsmarkt weiter regulieren. Grundsätzlich gilt aber weiterhin, dass erschwinglicher Wohnraum in diesem Segment als sehr gefragt anzusehen ist. Derzeit sind mehrere Studentenwohnprojekte in Bau oder in Planung, die kurzfristig auf den Markt kommen sollen. Hierzu zählen privatwirtschaftliche Projekte, zum Beispiel auf dem Candis-Areal oder Dörnberg-Areal, wie auch Projekte des Studentenwerks Niederbayern/Oberpfalz auf dem Gelände der Nibelungenkaserne.

3.2 Ökonomische Rahmenbedingungen

Regensburg als starker Wirtschaftsstandort meisterte die Coronakrise gut

Die Coronakrise konnte den Status Regensburgs als starker Wirtschafts- und Bildungsstandort nicht nachhaltig erschüttern. Nach wie vor hat die Region Regensburg regional, aber auch national nichts an ihrer Attraktivität eingebüßt. Die Kombination von internationalen Großunternehmen und nationalen Playern ist weiterhin ein wichtiger Pluspunkt für die Region. Das unterstreichen auch die anhaltend hohen Einpendlerzahlen, die auch in den unsicheren letzten Jahren keinen Einbruch verzeichneten. Sie leisten zudem einen wichtigen Beitrag zur positiven Entwicklung des Wohnungsmarktes, da auch Pendler potenzielle Nachfrager nach Wohnraum sind. Eine effektivere Gestaltung der Reduzierung von Fahrkosten – und vor allem Fahrtzeit – ist ein wichtiges Argument für einen Umzug. Auch die beiden Hochschulen (Universität und Ostbayerische Technische Hochschule Regensburg), die 1962 beziehungsweise 1971 gegründet wurden, bereichern den Wirtschaftsstandort und stärken ihn nachhaltig.

Weitere positive Standortfaktoren unterstützen die wirtschaftliche Stellung der Region. Hierzu gehört neben den exzellenten Verkehrsanbindungen über die Autobahnen A 3 und A 93 vor allem auch die gute Erreichbarkeit der Nachbarländer Österreich, Tschechien und Slowakei. Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage an der Bundeswasserstraße Donau und dem umschlagstärksten Binnenhafen Bayerns. Auch der Tourismus ist ein wirtschaftliches Standbein der Region. Darüber hinaus ist die Stadt Regensburg auch Sitz der Bezirksregierung Oberpfalz und des Landkreises Regensburg. Bedeutende Branchen der Region sind Automotive und deren Zulieferbetriebe, Elektrotechnik, Mikroelektronik sowie der Maschinenbau, deren Unternehmen auch international eine herausragende Stellung einnehmen. Die größten Arbeitgeber sind 2020 die BMW AG (rund 9.000 Mitarbeiter), die Continental AG (rund 5.000 Mitarbeiter) sowie die Universität (inkl. Universitätsklinikum, ca. 4.900 Beschäftigte). So konnten die Mitarbeiterzahlen in Regensburg in den Unternehmen trotz Corona weitgehend konstant gehalten werden, was den Wirtschaftsstandort nachhaltig gefestigt hat.

Die Coronapandemie war ohne Zweifel eine Herausforderung für die unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen, die gut gemeistert wurde. Aber auch die aktuelle Situation vor dem Hintergrund des Ukrainekrieges und der damit einhergehenden energiepolitischen Diskussion lassen die Herausforderungen nicht kleiner werden. In der Vergangenheit waren es innovative Clusterstrategien der bayerischen Staatsregierung, die die Wirtschaft positiv beeinflussten. In Zukunft werden weitere Strategien und Innovationen gefragt sein, die aber aufgrund der starken, vielschichtigen Struktur der Wirtschaft von Regensburg durchaus Zukunftspotenzial aufweisen.

Leitunternehmen und wichtige Arbeitgeber am Wirtschaftsstandort Regensburg

ANDRITZ Fiedler GmbH	Verarbeitendes Gewerbe (300 Mitarbeiter in Regensburg; 25.000 Mitarbeiter weltweit)
AVL Software and Functions GmbH	Automotive (600 Mitarbeiter in Regensburg; 10.400 Mitarbeiter weltweit)
Bayernwerk AG	Verteilnetzbetreiber (3.000 deutschlandweit)
BMW AG	Automotive (9.000 Mitarbeiter in Regensburg)
Bosch Siemens Hausgeräte GmbH	Hausgeräte (400 Mitarbeiter in Regensburg)
Continental AG	Automotive (5.000 Mitarbeiter in Regensburg; 227.000 Mitarbeiter weltweit)
Dallmeier Electronic GmbH & Co. KG	Video-Informationstechnologie (250 Mitarbeiter in Regensburg)
Infineon Technologies AG	Halbleiter (2.500 Mitarbeiter in Regensburg)
Krones AG	Maschinenbau (16.000 Mitarbeiter weltweit)
Maschinenfabrik Reinhausen GmbH	Energietechnik (3.500 Mitarbeiter weltweit)
Osram Opto Semiconductors GmbH	Optische Lösungen (2.200 Mitarbeiter in Regensburg)
Schneider Electric Sachsenwerk GmbH	Elektrotechnik (800 Mitarbeiter in Regensburg; 130.000 Mitarbeiter weltweit)
Siemens AG	Elektrotechnik (1.400 Mitarbeiter in Regensburg; 303.000 Mitarbeiter weltweit)
Vitesco Technologies Group AG	Automotive (3.000 Mitarbeiter in Regensburg; 37.000 Mitarbeiter weltweit)
ZF Friedrichshafen AG	Automotive (137.000 Mitarbeiter weltweit)

Abbildung 19: Leitunternehmen/ wichtige Arbeitgeber in Stadt und Landkreis Regensburg

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg

Wirtschaftsraum Regensburg bestätigt seine gute Verfassung

Ende 2021 arbeiteten in der gesamten Region Regensburg rund 176.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen 71 % auf die Stadt Regensburg und 29 % auf den Landkreis entfielen.

Seit 2010 verläuft die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Regensburg durchgehend positiv, auch wenn zuletzt nur marginale Zuwächse zu beobachten sind. Vor dem Hintergrund der coronabedingten Beeinflussungen der letzten Jahre ist dies jedoch nicht negativ zu bewerten. Derzeit sind rund 126.100 Personen in Regensburg sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was einem Plus von

27 % gegenüber 2010 entspricht (+0,3 % gegenüber 2020). Im Landkreis fällt das Wachstum im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 41 % noch etwas stärker aus. Derzeit sind hier rund 50.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert.

Unsere Prognose geht davon aus, dass bis 2030 weiterhin positive Zuwächse zu erwarten sind. Konkret bedeutet dies insgesamt rund ein Plus von 6,1 % für die Stadt Regensburg. Auch für den Landkreis wird ein positiver Entwicklungsverlauf in Bezug auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten prognostiziert. Bis 2030 soll die Zahl auf rund 54.100 ansteigen. Prozentual entspräche dies einem Plus von insgesamt rund 7 %.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) und Arbeitslosenquote (ALQ)

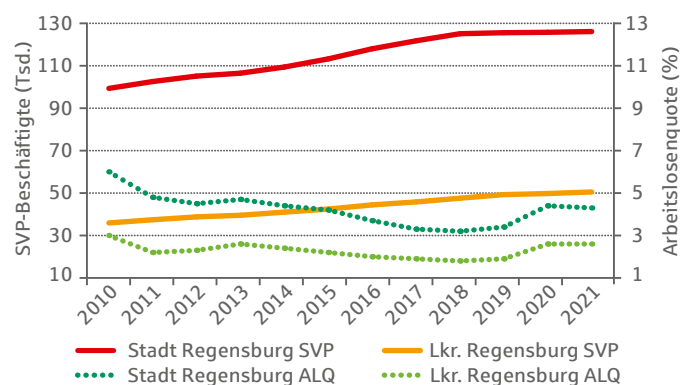


Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in Stadt und Landkreis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der Arbeitsmarkt in Regensburg war in den vergangenen Jahren in einer sehr guten Verfassung. Dies hat unter anderem zu einem sukzessiven Abbau der Arbeitslosigkeit geführt. Während die Arbeitslosenquote in Regensburg im Dezember 2014 noch bei 4,4 % lag, betrug sie Ende 2019 nur noch 3,4 %, stieg jedoch infolge der Coronakrise wieder auf 4,4 % an und pendelte sich zuletzt bei 3,3 % ein. Im Vergleich dazu kam der Landkreis Regensburg Ende 2019 auf eine Arbeitslosenquote von 1,9 %, ausgehend von 2,4 % im Jahr 2014. Zuletzt lag die Quote bei 2,6 % (2021).

Begründet ist dies durch den wirtschaftlichen Aufschwung der letzten Jahre, was an sehr guten Arbeitsmarktzahlen ablesbar war. Um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig aufrechterhalten zu können, muss zukünftig die Anwerbung qualifizierter Fachkräfte noch stärker im Mittelpunkt stehen. Schon heute stellt diese Thematik nicht nur in Regensburg, sondern auch in Gesamtdeutschland einen der wichtigsten Faktoren für die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der (heimischen) Wirtschaft dar. In der Coronapandemie zeigten sich der Standort Regensburg und seine Unternehmen im Nachhinein robust. Auch wenn es im Vorfeld Stellenabbau gab, wurde dieser zum Teil durch neue Stellen kompensiert, die sich vor allem aus dem technischen Umbruch ergaben, in der sich Unternehmen grundsätzlich befinden. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Start-up-Förderung mehr und mehr zum Tragen kommt. Start-ups profitieren zudem von einer guten Zusammenarbeit mit den Universitäten und können gut ausgebildete, junge Arbeitskräfte generieren.

Verarbeitendes Gewerbe und Bildungs- und Gesundheitswesen sind weiterhin die tragenden Wirtschaftssäulen

Wirtschaftssektor	Stadt Regensburg			Landkreis Regensburg		
	2021		Δ 2016-2021	2021		Δ 2016-2021
	Anzahl	Anteil	Entwicklung	Anzahl	Anteil	Entwicklung
Landwirtschaft	428	0,3 %	+75,4 %	582	1,2 %	+23,8 %
Verarbeitendes Gewerbe	35.219	27,9 %	+3,7 %	14.863	29,4 %	+5,7 %
Baugewerbe	2.886	2,3 %	+22,8 %	4.661	9,2 %	+16,0 %
Groß- und Einzelhandel	11.922	9,5 %	+0,5 %	7.585	15,0 %	+21,4 %
Hotel- und Gastgewerbe	3.355	2,7 %	+2,9 %	1.230	2,4 %	-2,9 %
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	10.773	8,5 %	+30,7 %	5.274	10,4 %	+11,6 %
Kredit- und Versicherungsgewerbe	2.569	2,0 %	-2,1 %	652	1,3 %	-25,9 %
Grundstücks- und Wohnungswesen, Dienstleistungen für Unternehmen	17.877	14,2 %	-11,0 %	5.893	11,7 %	+34,2 %
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Organisationen	7.169	5,7 %	+16,4 %	1.631	3,2 %	+18,1 %
Bildungs- und Gesundheitswesen	29.492	23,4 %	+19,3 %	7.262	14,4 %	+16,0 %
Sonstige Beschäftigung	4.448	3,5 %	-2,0 %	898	1,8 %	+5,9 %
Gesamt	126.138		+6,9 %	50.513		+13,7 %

Abbildung 21: SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Weiterhin der stärkste Wirtschaftszweig in der Stadt wie auch im Landkreis Regensburg ist das verarbeitende Gewerbe. 2021 lag der Anteil im Landkreis bei gut 29,4 % (inkl. Baugewerbe 38,6 %). Hierauf folgten der Bereich Groß- und Einzelhandel sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen mit 15,0 % beziehungsweise 14,4 %. In der Stadt lag das verarbeitende Gewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von 27,9 % an erster Stelle, gefolgt vom Bildungs- und Gesundheitswesen (23,4 %) sowie Dienstleistungen für Unternehmen (14,2 %). Auch dem Einzel- und Großhandel kam mit 9,5 % eine wesentliche Bedeutung zu.

Im Zeitraum von 2016 bis 2021 wurde der Beschäftigungsaufbau in Regensburg (Stadt) maßgeblich vom Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung (+30,7 %), dem Bildungs- und Gesundheitswesen (+19,3 %) sowie dem Baugewerbe (+22,8 %) generiert. Im Landkreis dominierten dagegen die unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+34,2 %), der Groß- und Einzelhandel (+21,4 %) sowie die Öffentliche Verwaltung oder das Bildungs- und Gesundheitswesen (+18,1 % beziehungsweise 16 %). Sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg konnten in allen Wirtschaftsabschnitten, bis auf das Kredit- und Versicherungsgewerbe, Hotel- und Gastgewerbe und Dienstleistungen für Unternehmen, zwischen 2016 und 2021 Beschäftigungszuwächse generiert werden, die zu einer zusätzlichen wohnwirtschaftlichen Nachfrage führten.

Regensburg – bedeutender Arbeitsstandort mit überregionaler Anziehungskraft

Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg

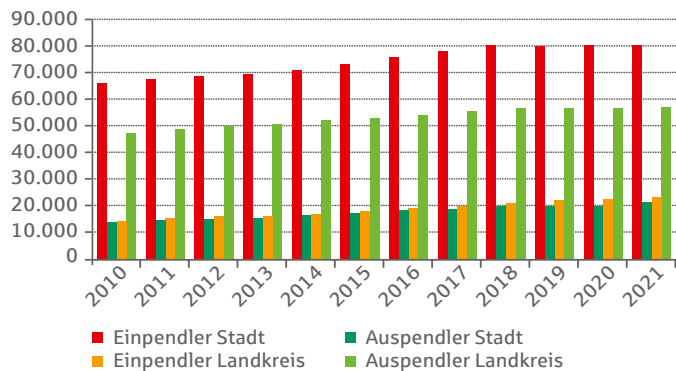


Abbildung 22: Sozialversicherungspflichtige Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg (2021)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Dass die Stadt Regensburg ihre wirtschaftliche, aber auch wohnstandortliche Vorrangstellung in der Region behauptet, zeigt ein Blick auf die Pendlerzahlen. Der Einpendlerüberschuss ist stetig gewachsen. Den rund 80.300 Einpendlern stehen nur rund 21.300 Auspendler gegenüber, während der Landkreis rund 22.900 Einpendler und rund 56.900 Auspendler aufweist. Damit folgt der Landkreis auch aktuell der Entwicklung seit 1994. Das Pendlervolumen (Addition aus Ein- und Auspendlern) erhöhte sich in der Wohnungsmarktregion Regensburg seit 2010 um rund 29 %. Damit kann, zumindest bis zu diesem Zeitpunkt, die

These des pandemiebedingten erhöhten Zuzugs in ländliche Regionen widerlegt werden. Andernfalls müsste sich eine deutliche Steigerung der Ein- beziehungsweise Auspendlerzahlen in die Stadt beziehungsweise vom Landkreis abzeichnen. Letztendlich wird sich aber eine abschließende Aussage erst in den nächsten Jahren treffen lassen.

Die Coronapandemie stellte den Tourismussektor vor massive Probleme

Regensburg ist aufgrund seiner sehr gut erhaltenen mittelalterlichen Altstadt über die deutschen Grenzen hinaus bekannt. Die Auszeichnung des Ensembles „Altstadt mit Stadtamhof“ 2006 als Weltkulturerbe durch die UNESCO sowie die über 1.500 denkmalgeschützten Gebäude machen die Altstadt zu einem wahren Touristenmagneten, sorgten in den letzten Jahren für stetig steigende Besucherzahlen und machten den Tourismus zu einem wichtigen wirtschaftlichen Standbein Regensburgs. Nach wie vor hat Regensburg nichts von seiner Anziehungskraft eingebüßt. Der Beiname „nördlichste Stadt Italiens“ lässt einiges vom Flair der Innenstadt erahnen, die die wichtigen Sehenswürdigkeiten der langen Stadtgeschichte, wie die Steinerne Brücke, die ehemalige Dompropstei, den Kräutlermarkt mit der Stiftskirche St. Johann oder das Domschatzmuseum beherbergt. Mit der Eröffnung des Museums der Bayerischen Geschichte wurde 2019 ein weiteres wichtiges Highlight dem touristischen Angebot hinzugefügt.

Zuletzt lag die Zahl der Übernachtungen (beinhaltet Hotel, Hotel Garni, Gasthöfe und Pensionen, Erholungs- und Ferienhäuser, Jugendherbergen) bei rund 609.600. Ein Einbruch gegenüber 2019 (circa 1.144.000 Übernachtungen) um 47 %. Mit einem solch starken Rückgang mussten sich alle touristischen Destinationen im In- und Ausland auseinandersetzen. Die Coronapandemie machte viele Reisen unmöglich und sorgte für einen starken Einbruch in der Tourismusbranche und weiteren tourismusnahen Wirtschaftsbereichen.

Die Coronapandemie stellte somit den wichtigsten Einschnitt der letzten Jahrzehnte nicht nur für Regensburg dar. Lockdowns sowie die Öffnung unter strengen Auflagen ließen die Übernachtungszahlen einbrechen. Lag die Auslastungsquote 2019 noch bei 47,4 %, stürzte sie 2020 auf 23,9 % ab. Mit 24,1 % in 2021 kann eine leichte, jedoch nur marginale Erholung statistisch festgestellt werden. Das Vorkrisenniveau hinsichtlich Übernachtungszahlen ist allerdings noch nicht in Sicht. Ob das Vorkrisenniveau überhaupt erreichbar ist, wird von vielen Seiten jedoch bezweifelt. Der reine Städtetourismus wird sich wieder erholen, einen wichtigen Part nehmen aber Geschäftsreisen ein, deren Intensität der letzten Jahre nicht mehr erwartet wird. Durch die digitalen Kontaktmöglichkeiten (Zoom etc.), auf die pandemiebedingt letztendlich jeder zurückgreifen musste, wurde deutlich, dass viele Geschäftsreisen entfallen können. Kosten- und Zeitersparnis sind in diesem Zusammenhang die Hauptargumente.

Eine Erholung des Tourismussektors ist aufgrund seiner großen Bedeutung für Regensburgs Wirtschaft äußerst wichtig. Nicht zuletzt wird auch der Immobilienmarkt in Form von Projektentwicklungen vom Tourismussektor tangiert. In der Coronakrise wurden 2021 und Anfang 2022 zwei weitere Hotels fertiggestellt: das Includio mit 84 Zimmern und das Hampton by Hilton mit 131 Zimmern. Zwei weitere Hotels (ein Objekt auf dem Dörnberg-Areal mit 169 Zimmern und das Arthotel ANA mit 100 Zimmern) befinden sich im Bau. Ihre Fertigstellung soll noch 2022 erfolgen. In der Ideenphase befindet sich ein mögliches Objekt im Marina Quartier. Hier soll allerdings die Realisierung erst ab 2024 erfolgen. Die Bettenzahlen wurden folglich erhöht, was ein wichtiges psychologisches Signal der Investoren in Krisenzeiten ist: der Glaube an den Tourismusstandort Regensburg und dessen Erholung.

Das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf schwächte sich zuletzt ab

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Das Bruttoinlandsprodukt umfasst den Wert aller innerhalb eines Wirtschaftsgebietes während einer bestimmten Periode (in der Regel ein Kalenderjahr) produzierten Waren und Dienstleistungen. Oft wird diese Wertschöpfung zur besseren Vergleichbarkeit auf die Einwohner bezogen und dann als BIP pro Kopf bezeichnet.

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner

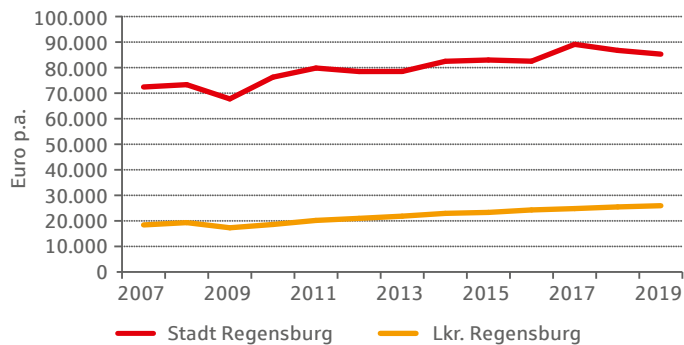


Abbildung 23: Bruttoinlandsprodukt in Stadt und Landkreis Regensburg (2019)

Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Die Stärke und Qualität der Regensburger Wirtschaft lässt sich gut am Bruttoinlandsprodukt (BIP) nachvollziehen. Konstantes Wachstum über die letzten Jahre ließ das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner auf rund 85.300 Euro pro Jahr ansteigen, was einem Plus von 8,7 % gegenüber 2012 gleichkommt. Die leichte Regulierung wird nochmals durch die Coronakrise verstärkt. Trotzdem wird für die nächsten Jahre mit einer Erholung und einem weiteren positiven Verlauf gerechnet. Der Landkreis Regensburg steht dieser Entwicklung, wenn auch auf niedrigerem Niveau, nicht nach. Das BIP je Einwohner wird zuletzt mit rund 26.000 Euro pro Jahr angegeben, 23,6 % mehr als 2012.

Der deutliche Unterschied der Kurven zwischen Stadt und Land ist keineswegs ein negatives Signal oder induziert eine Schwäche des Landkreises. Dies ist einzig und allein der hohen, berufsbedingten Einpendlerzahl vom Landkreis in die Stadt Regensburg zuzuschreiben. Deren Wertschöpfung wird der Stadt zugewiesen. Ein weiterer, bemerkenswerter Aspekt in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass der Landkreis mehr Personen im nichterwerbsfähigen Alter (bis 15 und über 64 Jahre) aufweist. Sie tragen folglich nicht beziehungsweise kaum zur Wertschöpfung bei.

Bruttowertschöpfung in der Region Regensburg ebenfalls mit positivem Verlauf

Bruttowertschöpfung (BWS)

Die Bruttowertschöpfung als Maß für die wirtschaftliche Leistung eines Wirtschaftsbereichs ergibt sich durch Abzug der bei der Produktion verbrauchten Vorleistungen (z. B. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Halbfabrikate und Handelsware, Transportkosten, Mieten) von der gesamten Gütererzeugung (Umsatz, Wert der Bestandsveränderung an eigenen Erzeugnissen und der selbsterstellten Anlagen) in einem Berichtsjahr. Die BWS ist eine Kennzahl der Entstehungsrechnung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Ein hoher Wert der BWS in der Region ist somit ein Indikator für wirtschaftliche Stärke.

Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem

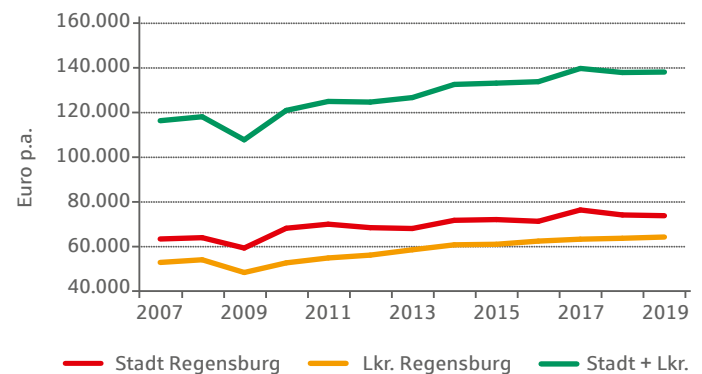


Abbildung 24: Bruttowertschöpfung in Stadt und Landkreis Regensburg (2019)

Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Auch die Bruttowertschöpfung weist ähnlich wie das Bruttoinlandsprodukt einen grundsätzlich positiven Verlauf auf. Einschnitte wie die Folgen der Finanzkrise sind auch hier ablesbar. Die Stadt Regensburg verzeichnete zuletzt eine Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen von 73.800 Euro pro Jahr. Analog zum Bruttoinlandsprodukt ist der Wert für den Landkreis mit 64.300 Euro pro Jahr niedriger. Entsprechend ist der Ausblick. Aktuelle Prognosen erwarten, dass auch die Bruttowertschöpfung in den nächsten Jahren weitere Steigerungen aufweisen wird.

3.3 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen in den Stadtbezirken und ausgewählten Gemeinden

Heterogene Altersstruktur in Stadt und Landkreis mit klaren Implikationen für den Wohnungsbau

Jugendquotient/Altenquotient

Im Jugendquotienten wird die jüngere (noch nicht erwerbsfähige) Bevölkerung (bis 18 Jahre) auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre) bezogen.

Im Altenquotienten wird die ältere (nicht mehr erwerbsfähige) Bevölkerung (ab 65 Jahre) auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre) bezogen.

Die Altersstruktur in den Stadtbezirken Regensburgs und ausgewählten Gemeinden ist wie in vielen anderen deutschen Städten heterogen. Junge Menschen, die in den Beruf oder ins Studium starten, zieht es traditionell in die zentraleren, urbaneren Lagen, die mit einem vielfältigen Gastronomie- und Kulturangebot für stetige Abwechslung sorgen. Dagegen zieht es Familien eher in Randlagen oder umliegende Gemeinden, um sich den Traum vom eigenen Haus zu erfüllen. So ist es nicht verwunderlich, dass sich die Nachfrage nach Häusern in diesen Gegenden erhöht, während in zentralen Lagen andere Wohnungsprodukte gefragt sind.

Der Jugendquotient reicht von einem Anteil in Höhe von 9 % in der Regensburger Innenstadt bis hin zu 32,2 % im Stadtbezirk Burgweinting-Harting. Gleichzeitig weist der Stadtbezirk



Jugendquotient

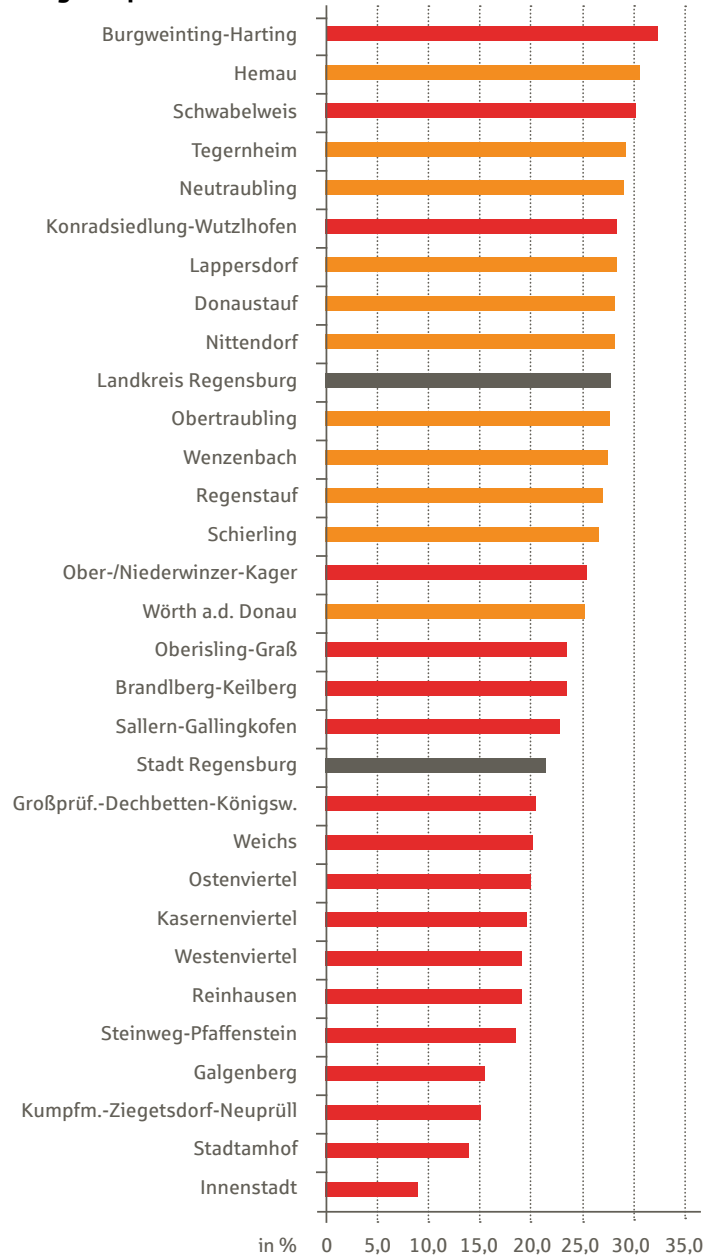


Abbildung 25: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2019

Hinweis: gelb: Gemeinden im Landkreis; rot: Stadtbezirke; grau: Landkreis und Stadt gesamt

Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Innenstadt mit 12,7 % auch den niedrigsten Altenquotient auf, während in Lappersdorf mit 37 % der Wert am höchsten ist. Im Vergleich zu den letzten Jahren beziehungsweise der Vorjahresstudie sind die Veränderungen hier nur marginal. Regensburgs Randbezirke weisen nach wie vor einen vergleichsweise hohen Jugendquotienten auf. Dies wurde durch die verstärkte Neubautätigkeit im Eigenheimsegment unterstützt.

Altenquotient

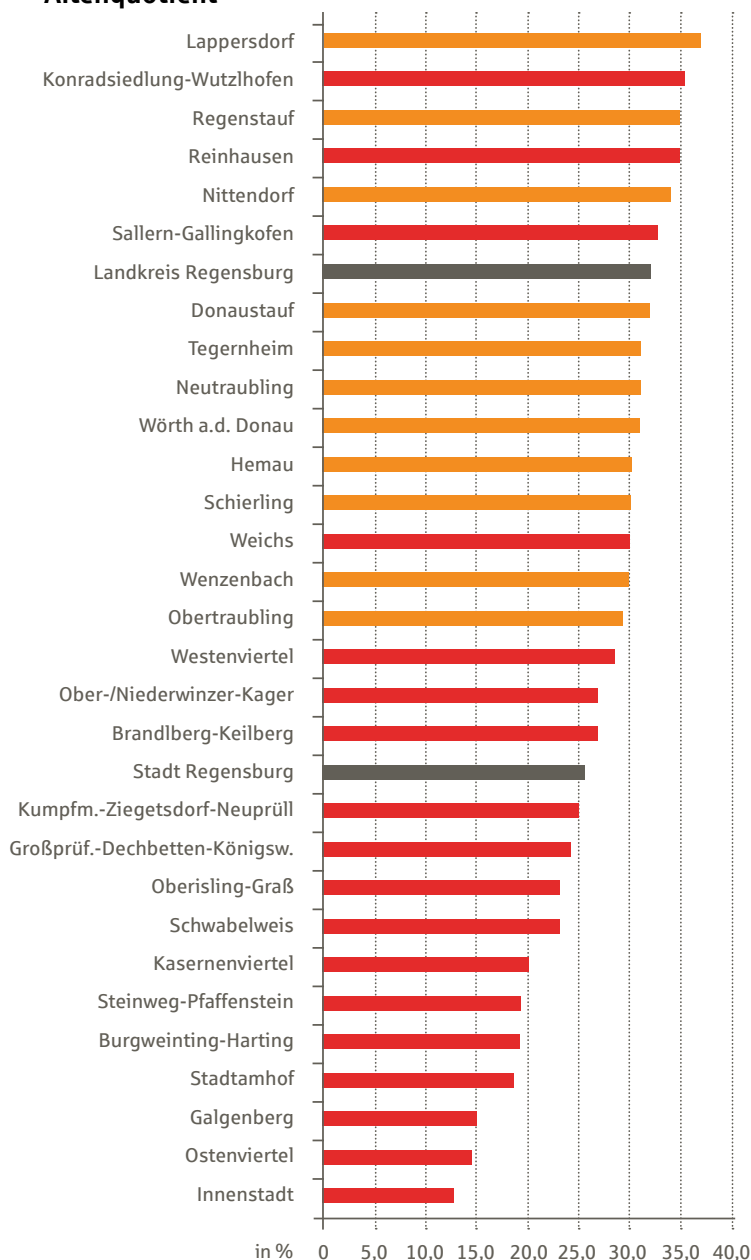


Abbildung 26: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2019

Hinweis: gelb: Gemeinden im Landkreis; rot: Stadtbezirke; grau: Stadt und Landkreis gesamt

Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der größte Anteil der Einpersonenhaushalte befindet sich im Bezirk Innenstadt⁴

Die Einpersonenhaushalte befinden sich in Regensburg vor allem in der Innenstadt beziehungsweise in innenstadtnahen

Stadtbezirken, während Familien die Umlandstandorte vorziehen. Der Stadtbezirk Innenstadt ist im Hinblick auf den Anteil der Einpersonenhaushalte absoluter Spitzenreiter in Regensburg. 71 % aller Haushalte sind hier Singlehaushalte. Auch in den Bezirken Stadtamhof (66 %), Galgenberg (61 %), Kasernenviertel (60 %) und Ostenviertel (59 %) ist der Anteil der Singlehaushalte sehr hoch.

Stadtbezirke mit einem überdurchschnittlichen Anteil von (Ehe-)Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden sind Burgweinting-Harting, Brandlberg-Keilberg, Schwabelweis, Konradsiedlung-Wutzlhofen oder Sallern-Gallingkofen. Diese Bezirke können folglich als „familiäre“ Stadtbezirke bezeichnet werden. (Ehe-)Paare ohne Kinder sind insbesondere in Brandlberg-Keilberg (37 %), Burgweinting (32 %), Sallern-Gallingkofen (31 %) und Konradsiedlung-Wutzlhofen (30 %) vertreten.

Diese räumliche Verteilung der unterschiedlichen Haushaltstypen ist wesentlich für die in den einzelnen Gebieten nachgefragten Wohnungsgrößen und -typen sowie deren Ausstattung und Konfiguration. Folglich werden in Stadtbezirken wie Innenstadt oder Stadtamhof gut geschnittene (evtl. sogar möblierte) Wohnungen für Einpersonenhaushalte auf eine hohe Nachfrage treffen. Die Wohnungsnachfrage in den dezentraleren Stadtbezirken weist dagegen insgesamt zwar eine heterogenere Struktur auf, der Fokus liegt jedoch in jedem Fall auf größeren Wohnungen.

Dass es Haushalte mit Kindern traditionell ins Umland zieht, lässt sich auch statistisch beweisen und ist nicht nur eine logische Schlussfolgerung. Der Anteil der Haushalte mit mindestens einem Kind liegt in allen betrachteten Kommunen des Regensburger Umlandes deutlich höher als in der Stadt Regensburg (21 %). Den geringsten Anteil, aber immer noch gut ein Drittel, weist mit 33 % Regenstauf und Lappersdorf auf. Mit 40 % kann Hemau den höchsten Anteil der Haushalte mit Kind(ern) verbuchen. Entsprechend kehrt sich dieses Bild hinsichtlich der Singlehaushalte aufgrund oftmals anderer Lebensphasen und Lebensmodelle sowie daraus resultierender unterschiedlicher Wohnpräferenzen um. Großstädte haben grundsätzlich höhere Ein-Personen-Haushaltsquoten als ländliche Regionen, so auch Regensburg (58 %). Der Landkreis Regensburg liegt mit 35 % auf einem wesentlich niedrigeren Niveau.

Zudem lassen sich deutliche Unterschiede in der Haushaltsstruktur zwischen den betrachteten Kommunen nicht herausarbeiten. Während sie in den Stadtbezirken zuweilen deutliche Unterschiede aufweist, sind die Kommunen untereinander wesentlich homogener.

4 Keine neuen Daten seit dem letzten Bericht verfügbar

Haushaltsstruktur auf Stadtbezirksebene

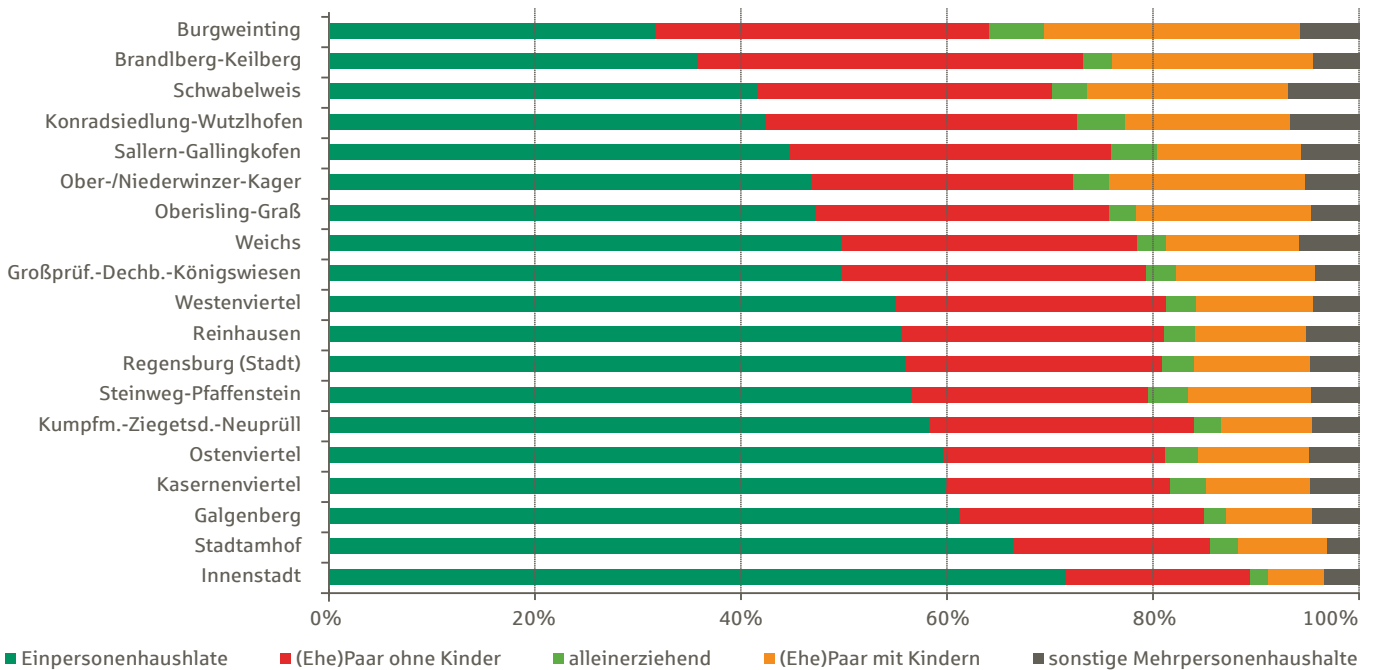


Abbildung 27: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2018
Quelle: Stadt Regensburg

Keine großen Änderungen weisen die aktuellsten Daten der einwohnerbezogenen Kaufkraft innerhalb der Stadtgrenzen, unterschieden nach einzelnen Postleitzahlgebieten auf. Der westlich gelegene PLZ-Bezirk 93049 kann weiterhin die höchsten Kaufkraftwerte verzeichnen. Die Bewohner verfügen hier über 28.900 Euro pro Person und Jahr. Zweitstärkstes Gebiet ist der östlich gelegene PLZ-Bezirk 93055. Hier stehen den Bewohnern 27.900 Euro pro Person und Jahr zur Verfügung.

Die geringste Kaufkraft mit rund 24.000 Euro pro Jahr kann weiterhin den Bewohnern des PLZ-Gebiets 93053 zugeordnet

werden, dem die Stadtbezirke Galgenberg, Kasernenviertel und Oberisling-Graß-Leoprechting zugeordnet werden können. Zu bedenken ist bei der Betrachtung der niedrigen Einkommensverteilung, dass aufgrund des hohen Studentenanteils auch in der Innenstadt einkommensschwache Haushalte zu finden sind.

Gut zwei Drittel (68 %) der Haushalte des Landkreises verfügen derzeit über ein monatliches Einkommen von mehr als 2.800 Euro. Gegenüber dem Jahr zuvor hat sich der Anteil um 3 % erhöht. Im Vergleich dazu liegt der Wert für die Stadt Regensburg mit 53 % wesentlich niedriger. Dies ändert sich auch durch die

Haushaltsstruktur in ausgewählten Landkreiskommunen

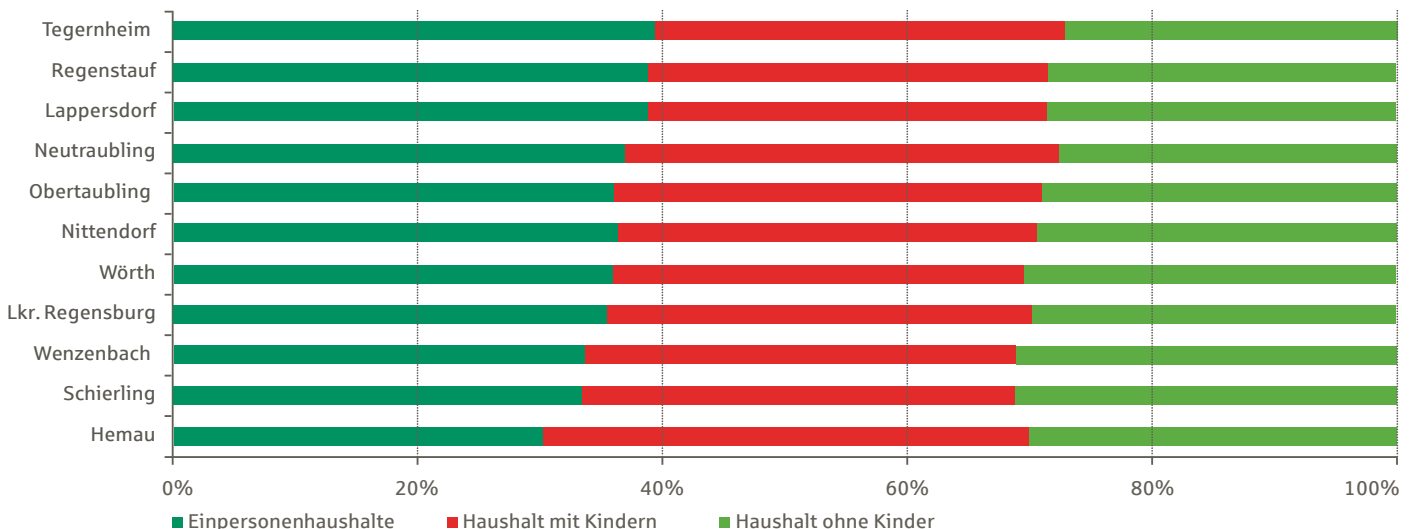
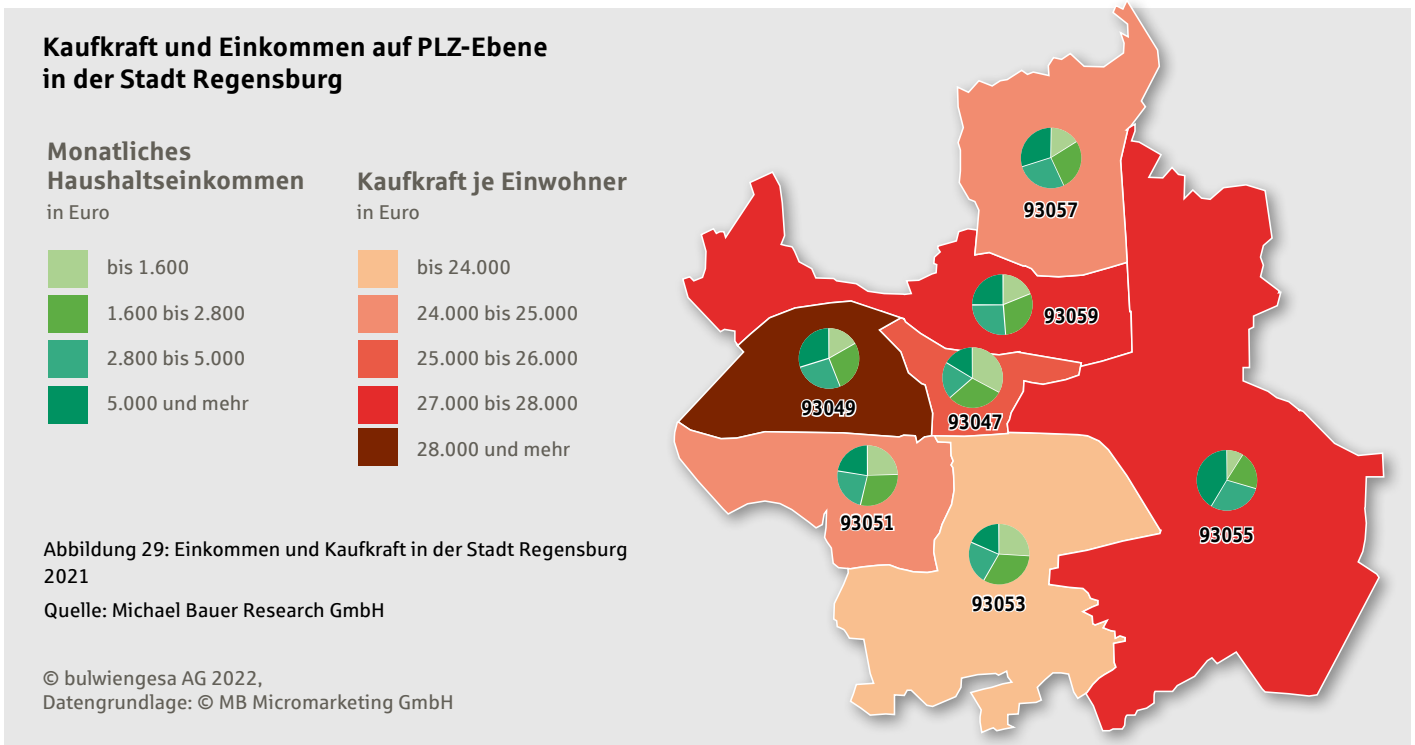


Abbildung 28: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2021
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Höchste Kaufkraft vor allem im Regensburger Westen und Osten erkennbar

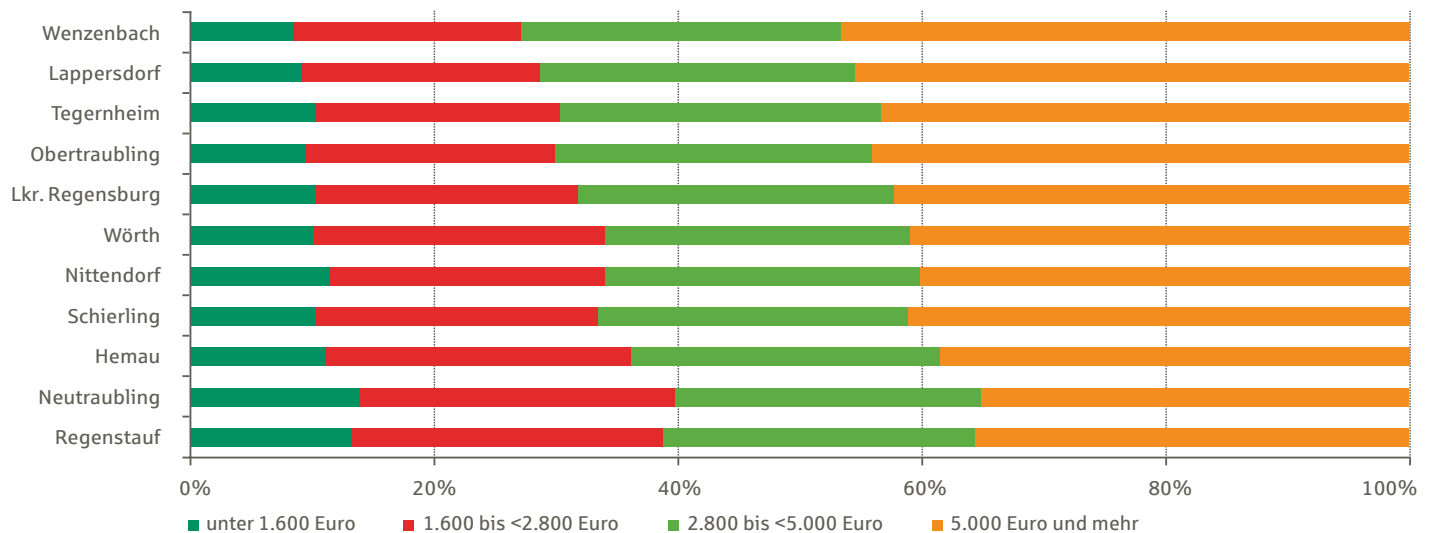


Betrachtung der höchsten Einkommensgruppen nicht. Auch sie konnten ihre Anteile steigern. Mittlerweile sind 42 % der Haushalte der Einkommensgruppe 5.000 Euro+ zuzurechnen. In der Stadt sind es 29 %.

Einige Gemeinden (Wenzenbach, Lappersdorf, Tegernheim, Obertraubling) weisen einen höheren Anteil an Besserverdienern auf als die restlichen Gemeinden. Mindestens 43 % der Haushalte verfügen in diesen Fällen über ein monatliches Einkommen von mindestens 5.000 Euro, während Neutraubling und Regenstauf mit immer noch stolzen 36 % beziehungsweise

se 35 % das Schlusslicht in diesem Vergleich bilden. So ist es nicht verwunderlich, dass die einwohnerbezogene Kaufkraft der Gemeinden entsprechend divergiert. Kaufkraftstärkste Gemeinde ist nach wie vor Lappersdorf mit rund 27.600 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 113,8. Der geringste Wert ist mit knapp 22.500 Euro und einer Kennziffer von 92,8 weiterhin Hemau zuzuschreiben. Dies bedingt Unterschiede in der Zahlungsbereitschaft und Leistbarkeit. Zukünftige Wohnungsplanungen werden auch in dieser Hinsicht beeinflusst beziehungsweise müssen diese Umstände mit bedacht werden.

Einkommensstruktur in ausgewählten Landkreiskommunen





4. „Die neue EU-Taxonomie-Verordnung – was bedeutet das für Immobilieneigentümer?“

Autoren: Prof. Dr. Sven Bienert, Chiara Künzle MScRE

Management Summary

Die Europäische Union (EU) und auch Deutschland müssen aufgrund des fortschreitenden Klimawandels weiter Tempo machen, um den Klimawandel abzumildern und dies ist mit hohen Kosten verbunden. Sämtliche Kapitalflüsse am Finanzmarkt sollen dafür auf nachhaltige Investitionen ausgerichtet werden. Die einzelnen Maßnahmen hierfür sind im „EU-Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ zusammengefasst.

Zur Umsetzung wurde zunächst in der EU-Taxonomie definiert, was eine „nachhaltige Investition“ ist. Dort gibt es einen eigenen Abschnitt für „nachhaltige Immobilien“, aufgegliedert in Neubau, Renovierung, Kauf und Bestand sowie individuelle Einzelmaßnahmen. Beispielsweise darf ein Neubau als nachhaltig bezeichnet werden, wenn der Primärenergieverbrauch 10 % niedriger ist als der eines Niedrigstenergiegebäudes (NZEB).

Die Taxonomie ist erst einmal nicht für den privaten Eigentümer oder Bauträger relevant, denn sie richtet sich an den Finanzmarkt (u.a. Immobilienfonds). Darüber hinaus können sich ein Fonds oder andere institutionelle Marktteilnehmer auch dazu entschließen, keine „Taxonomie-konformen“ Objekte zu besitzen: Es ist dann jedoch für den Endkunden eines Fondsanteils oder potenziellen Käufer einer Immobilie klar ersichtlich, dass das Produkt nicht besonders nachhaltig ist. Dennoch zeigt sich, dass sich die Endkunden zunehmend bewusst für nachhaltige Finanzprodukte entscheiden. Freiwillige Nachhaltigkeitsanstrengungen sind somit im Trend und zahlen sich langfristig aus. Außerdem ist absehbar, dass die EU weitere regulatorische Eingriffe und die Verschärfung von energiesparenden und emissionsreduzierenden Maßnahmen, seien es die CO₂-Bepreisung, Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder Vermietungsverbote, vornimmt.

Langfristig wird sich die erhöhte Nachfrage nach nachhaltigen Objekten am gesamten Immobilienmarkt niederschlagen. Obwohl im Moment noch Aufschläge für nachhaltige Objekte gezahlt werden, kann davon ausgegangen werden, dass es in Zukunft eher zu Abschlägen kommen wird. Trotz Freiwilligkeit der Taxonomie wird der Druck auf dem Markt steigen und eine Auseinandersetzung mit der Thematik ist für alle Beteiligten allerhöchste Zeit.

Die EU hat mit der seit 1. Januar 2022 geltenden Taxonomie-Verordnung einheitliche technische Bewertungskriterien für nachhaltige Immobilien festgelegt. Die Anforderungen und Kriterien sind freiwilliger Natur und richten sich primär an institutionelle Immobilienmarktteilnehmer – Auswirkungen auf den gesamten Immobilienmarkt und damit auch private Immobilieneigentümer zeichnen sich bereits ab. Ein Überblick zu den Hintergründen und weiteren Entwicklungen lohnt sich somit allemal.

Der „EU-Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ als Mittel zur Lenkung der Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen

Auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene wurden in den vergangenen Jahren ambitionierte Klimaschutzziele vereinbart. Neben den Sustainable Development Goals (SDGs) der UN steht das Pariser Klimaabkommen mit einer weltweiten Begrenzung des Temperaturanstiegs auf maximal zwei Grad Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Niveau im Zentrum der internationalen Bestrebungen. Um die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Wirtschaft sicherzustellen, sind Nachhaltigkeit und der Übergang zu einer emissionsarmen, ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft von großer Bedeutung. Dieser transformative Wandel erfordert jedoch umfangreiche Investitionen in verschiedene Infrastrukturen. Gemäß Berechnungen der Europäischen Kommission muss die EU einen Investitionsrückstand von fast 180 Mrd. Euro pro Jahr aufholen, um die eigenen Klima- und Energieziele zu erreichen.¹ Solche enormen Investitionen können jedoch nicht allein durch die nationalen Regierungen gestemmt werden, sondern es muss auch eine Vervielfachung der Kapitalflüsse aus der Privatwirtschaft in Richtung nachhaltiger und „grüner“ Investitionen erreicht werden.

Das übergeordnete Ziel des „EU-Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums“² ist genau diese Lenkung der privaten

1 Vgl. Europäische Kommission (2018) 97.

2 Engl.: EU Action Plan: Financing Sustainable Growth bzw. EU Action Plan on Sustainable Finance



Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen, um ein nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen. Darüber hinaus soll ein regulatorischer Rahmen geschaffen werden, der zur Bewältigung der finanziellen Risiken beiträgt, die sich aus Klimawandel, Ressourcenknappheit, Umweltzerstörung und sozialen Problemen ergeben. Zuletzt fordert der Aktionsplan Transparenz über die genannten Risiken bei Fokussierung auf kurzfristige Erfolge beziehungsweise Chancen bei langfristig gesetzten Zielen.³ Zur Umsetzung dieser Ziele wurden bereits verschiedene EU-Verordnungen und -Richtlinien⁴ verabschiedet und weitere sind in Arbeit. Maßgeblich ist im Immobilienkontext zum Beispiel die Offenlegungs-Verordnung⁵, welche seit dem 10. März 2021 Finanzprodukte (unter anderem offene und geschlossene Immobilienfonds) in drei verschiedene Arten kategorisiert: das

Artikel-6-Produkt („Basisprodukt“), welches keine Nachhaltigkeitsmerkmale aufweist, das Artikel-8-Produkt („hellgrünes Produkt“), welches ökologische oder soziale Merkmale besitzt und das Artikel-9-Produkt („dunkelgrünes Produkt“), welches ein spezifisches Nachhaltigkeitsziel, wie insbesondere eine genau festgelegte Reduktion von CO₂-Emissionen, verfolgt. Neben der bereits geltenden Offenlegungs-Verordnung ist derzeit die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), eine Erweiterung der bereits bestehenden Pflichten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen, in Arbeit.⁶ Betroffene (Immobilien-)Unternehmen⁷ sind zukünftig dazu verpflichtet, ihre Nachhaltigkeitsberichte gemäß einem neu konzipierten und EU-weit einheitlichen Berichtsstandard⁸ zu erstellen und extern prüfen zu lassen. Diese und weitere Regulierungen erfordern die

³ Vgl. Europäische Kommission (2018) 97.

⁴ Anmerkung: Eine Verordnung ist ein verbindlicher Rechtsakt, den alle EU-Mitgliedsstaaten in vollem Umfang umsetzen müssen und damit unmittelbare Wirksamkeit entfaltet. Im Gegensatz dazu ist eine EU-Richtlinie ein Rechtsakt, in dem ein von allen EU-Ländern zu erreichendes Ziel festgelegt wird. Die Staaten müssen dieses dann als nationales Gesetz umsetzen.

⁵ Vgl. Verordnung (EU) 2019/2088.
Engl. Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).

⁶ Vgl. Europäische Kommission (2021) 189.

⁷ Anmerkung: Mehr als 250 Beschäftigten (zuvor 500 Beschäftigte) und über 20 Mio. Euro Bilanzsumme und/oder über 40 Mio. Euro Nettoumsatzerlöse sowie börsennotierte Unternehmen.

⁸ EFRAG (2021) Proposals for a relevant and dynamic EU Sustainability Reporting Standard-Setting.
Eng. European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Schaffung eines einheitlichen Klassifikationssystems und damit einer sogenannten EU-Taxonomie⁹, welche die Nachhaltigkeit von Investitionen, Finanzprodukten und Geschäftstätigkeiten klar beschreibt beziehungsweise misst und auf die einheitlich aufgebaut werden kann.

Mit der Taxonomie-Verordnung gibt es jetzt ein neues Klassifizierungssystem für nachhaltige Finanzprodukte

Die Taxonomie-Verordnung definiert, was ökologische und nachhaltige Anlagen sind. Man sollte meinen, es gibt schon genügend Definitionen, was eine nachhaltige Immobilie ist – zum Beispiel eine, die einen sehr guten Energieausweis oder eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB¹⁰ hat. Da die EU-Kommission jedoch eine Vielzahl von Richtlinien und Verordnungen mit Nachhaltigkeitsbezug erlässt, war hier zunächst eine EU-einheitliche und klare Abstufung notwendig. Die allgemeine Grundlage bilden für alle erdenklichen Anlagen sechs Umweltziele: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen,

Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme. Ein Finanzprodukt gilt wiederum darauf aufbauend als ökologisch nachhaltig, wenn es zur Erreichung von mindestens einem der Umweltziele beiträgt und gleichzeitig keines der anderen Umweltziele erheblich beeinträchtigt („Do No Significant Harm“, DNSH).

Um die Einhaltung der Umweltziele innerhalb unterschiedlicher Anlageklassen (wie Immobilien) beurteilen zu können, wurden für jedes Ziel sogenannte technische Bewertungskriterien festgelegt. Bisher wurden diese allerdings nur für die Umweltziele 1 und 2 veröffentlicht und gelten seit dem 1. Januar 2022.¹¹ Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die wesentlichen Kriterien des ersten Umweltziels für Immobilien. Differenziert werden die Kriterien bei Gebäuden in die Kategorien Neubau, Renovierung, Kauf und Bestand sowie in verschiedene weitere individuelle Maßnahmen. Ein Neubau gilt beispielsweise dann als nachhaltig im Sinne des Umweltziels „Klimaschutz“, wenn der Primärenergieverbrauch des Objektes um 10 % niedriger ist als der eines Niedrigstenergiegebäudes gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG (2020). Gleichzeitig darf der Neubau aber auch die anderen

9 Vgl. Verordnung (EU) 2020/852. Engl. Taxonomy Regulation.

10 Vgl. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (www.dgnb.de).

11 Vgl. Verordnung (EU) 2021/2139.

Neubau	Renovierung	Individuelle Maßnahmen	Kauf und Bestand
<p>Wesentliche Kriterien (betrifft Neubauten ab 2021):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 % weniger Primärenergieverbrauch als NZEB* nach lokaler Definition • ab 5.000 qm Fläche Überprüfung der thermischen Integrität und Luftdichtheit • ab 5.000 qm Fläche Berechnung des Global Warming Potentials (GWP) für jede Lebenszyklusphase 	<p>Wesentliche Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Major Renovation“ gemäß der „Energy Performance of Buildings Directive“ <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung/Renovierung muss Primärenergiebedarf um mind. 30 % reduzieren 	<p>Konkrete Maßnahmen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dämmung • Einbau energieeffiziente Fenster/Türen • energieeffiziente Heizungssysteme • Solaranlagen • Ladestationen für Elektrofahrzeuge 	<p>Wesentliche Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • EPC Rating „A“ oder • Gebäude zählt zu den Top 15 % gemessen am Primärenergieverbrauch (nach Lage und Nutzungsart) • „Dedicated energy management“ z. B. Energiemonitoring System • Für Gebäude, die ab 1. Januar 2021 fertiggestellt wurden, gelten die Kriterien für Neubau
<p>Do No Significant Harm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • resilient gegen Wetterextreme • wassersparsam • Circular Economy: 80 % des Baustellenmülls müssen recyclefähig sein • Bodengutachten bei Brownfields und Verzicht von bedenklichen Baumaterialien • kein Bau in Naturschutzgebieten 	<p>Do No Significant Harm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analog zu Neubau 		<p>Do No Significant Harm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analog zu Neubau, Wasser und Circular Economy Kriterien entfallen

*NZEB = Niedrigstenergiegebäude, wird für Deutschland im Gebäudeenergiegesetz (GEG) definiert.

Tabelle: Technische Kriterien des 1. Umweltziels für Immobilien. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Verordnung (EU) 2021/2139

Umweltziele nicht maßgeblich beeinträchtigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn das Gebäude resilient gegenüber Extremwetterereignissen wie Stürme oder Hitzewellen ist und wassersparende Maßnahmen ergriffen werden. Darüber hinaus müssen 80 % des Baustellenmülls recycelfähig sein.

Für Renovierungen gilt ebenfalls eine Prozentangabe als maßgeblich: Nach Beendigung der Renovierung muss der Primärenergiebedarf um mindestens 30 % reduziert worden sein. Bestandsgebäude müssen wiederum ein Energy Performance Certificate (EPC) Rating „A“ vorliegen haben oder zu den besten 15 %, gemessen am Primärenergieverbrauch, gehören. Welcher Kennwert des deutschen Energieausweises einem EPC-Rating „A“ entspricht, ist noch nicht abschließend geklärt. Ebenso ist derzeit nicht final definiert, wie die besten 15 % des Gebäudebestands gemessen werden sollen. Darüber hinaus muss für Nichtwohngebäude ein Energiemonitoring-System zur Überwachung der Energieeffizienz installiert werden. Für Bestandsgebäude, die ab dem 1. Januar 2021 fertiggestellt wurden, gelten die Voraussetzungen der Kategorie Neubau.

Bauträger und private Eigentümer sind indirekt betroffen

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD, welche in Zukunft auf der Taxonomie aufbauen soll, ist in erster Linie für kapitalmarktorientierte und große Unternehmen verpflichtend, nicht aber für kleine Immobilienunternehmen und private Eigentümer. Die Offenlegungs-Verordnung in Verbindung mit der Taxonomie gilt wiederum für sämtliche Aktivitäten von Finanz-

marktteilnehmern und Finanzmarktberatern in der EU. Darunter sind im Immobilienkontext typischerweise Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) zu verstehen, welche Immobilienfonds anbieten und managen. Beispielsweise ist die Deka-Gruppe als Wertpapierhaus der Sparkassen, welche Investmentfonds, ETFs und Zertifikate für Privatkunden anbietet, als KVG zu verstehen. Derzeit sind alle fünf offenen Immobilienfonds für Privatkunden, die von der Deka-Gruppe verwaltet werden, als Artikel-8-Produkt eingestuft und besitzen damit ökologische Merkmale, wie sie in der Taxonomie definiert sind.¹² Im Umkehrschluss sind Immobilieneigentümer, die nicht am Finanzmarkt aktiv sind, sondern Immobilien direkt im Bestand halten, von den Offenlegungs-Verordnungen nicht unmittelbar betroffen. Auch Bauträger, welche nach Fertigstellung direkt an Privatpersonen abverkaufen, fallen nicht unter die neuen Regularien. Darüber hinaus kann sich ein Fonds oder andere institutionelle Marktteilnehmer auch dazu entschließen, keine Taxonomie-konformen Objekte zu besitzen. Es ist jedoch dann für den Endkunden eines Fondsanteils oder potenziellen Käufer einer Immobilie klar ersichtlich, dass das Produkt nicht besonders nachhaltig ist. Gleiches gilt für die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD: Ein Immobilienunternehmen muss keine sinkende CO₂-Bilanz über die vergangenen Geschäftsjahre hinweg nachweisen, sondern lediglich aktuelle Kennzahlen transparent aufzeigen. Es liegt jedoch auf der Hand, dass diese Strategie nicht wertstiftend sein kann. Zunächst ist bereits absehbar, dass die EU und auch Deutschland aufgrund des fortschreitenden Klimawandels weiter Gas geben müssen, um auf regulatorische Eingriffe und die Verschärfung von energiesparenden und emissionsreduzierenden Maßnahmen in allen Lebensbereichen reagieren zu können. Auch zeigt sich, dass sich die Endkunden zunehmend bewusst nachhaltigen Finanzprodukten zuwenden – die Wachstumsraten in diesen Segmenten gegenüber dem breiten Gesamtmarkt sprechen für sich.¹³ Freiwillige Nachhaltigkeitsanstrengungen sind somit im Trend und zahlen sich langfristig aus.

Die zunächst am institutionellen Markt wirkenden Veränderungen werden indirekt auch auf kleinere Bauträger und private Eigentümer Auswirkungen entfalten. Am Kapitalmarkt besteht eine hohe Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien gemäß EU-Taxonomie, die durch das aktuelle Angebot nur unzureichend gedeckt wird. Infolgedessen werden Bauträger ihre Strategie hin zu nachhaltigen Projektentwicklungen ändern müssen, um den veränderten Marktbedingungen gerecht werden zu können. Obwohl im Moment noch Aufschläge für nachhaltige Objekte gezahlt werden, kann davon ausgegangen werden, dass in Zukunft eine gegenteilige Entwicklung eintritt. Sobald die Anzahl nachhaltiger Objekte aufgrund der anhaltenden Nachfrage gestiegen ist und ein gewisser Marktstandard



12 Anmerkung: Private Anleger können in folgende Artikel 8 Immobilienfonds investieren: Deka-ImmobilienMetropolen, Deka-ImmobilienGlobal, WertInvest InterSelect, Deka-ImmobilienEuropa und Deka-Immobilien-Nordamerika.

13 Vgl. Eurosif (2021). Eurosif Report 2021: Fostering Investor Impact – Placing it at the heart of sustainable finance.

beobachtet werden kann, wird es tendenziell zu Abschlügen kommen, sofern ein Objekt nicht den dann geltenden Markterwartungen entspricht. Dieser Umstand beeinflusst dann auch Eigentümer fernab der Kapitalmärkte, die bis dahin ihre Objekte nicht den Regularien angepasst haben. Auch zeigen aktuelle Entwicklungen wie Versorgungssicherheit und explodierende Preise für fossile Energieträger wie Gas und Öl, dass energetisch besonders effiziente Gebäude und Objekte, die mit erneuerbaren Energieträgern versorgt werden, massive Vorteile aufweisen.

Mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes und der Einführung des CO₂-Preises für Wärmeerzeugung sind steigende Kosten zu erwarten

Neben der von der EU „verordneten“ steigenden Nachhaltigkeitsorientierung und Transparenz des breiteren Finanz- und Kapitalmarktes strebt Deutschland auch national strengere Nachhaltigkeitsanforderungen an Gebäude an. Dies ist notwendig, um wie vom Bund geplant bereits 2045 klimaneutral zu sein. So wurde im Jahr 2021 die CO₂-Bepreisung für Wärmeerzeugung ausgehend vom Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) eingeführt. Aktuell gilt noch ein CO₂-Preis von 30 Euro/t CO₂, wobei dieser bis 2025 schrittweise auf 55 Euro/t CO₂ erhöht wird und dann zuletzt eine freie Preisbildung am Markt erfolgen soll – bei einem Preis im EU-ETS¹⁴ von aktuell circa 80 Euro/t CO₂ ist klar, wohin die Reise geht. Bei der Beheizung eines Gebäudes mit Erdgas kommen 2022 somit etwa 0,55 Cent/kWh netto hinzu. Wird die Immobilie dagegen mit Öl beheizt, beträgt der CO₂-Preis circa 0,80 Cent/kWh beziehungsweise 8 Cent/Liter netto, da die CO₂-Belastung bei der Ölverbrennung intensiver ist als bei Gas. In den kommenden Jahren ergibt sich die Preiserhöhung durch die CO₂-Abgabe wie folgt:

14 Anmerkung: European Union Emissions Trading System (EU-Emissionshandel).

Jahr	Erdgas	Erdöl
2022	0,55 ct/kWh	8,00 ct/Liter
2023	0,64 ct/kWh	9,00 ct/Liter
2024	0,82 ct/kWh	12,00 ct/Liter
2025	1,00 ct/kWh	15,00 ct/Liter

Tabelle: Prognosen der jährlichen Veränderungen in %

Quelle: European Commission: European Economic Forecast Summer 2020 (July 2020)

Zukünftig entscheidet ein Stufenmodell (vgl. folgende Abbildung), wie sich Vermieter und Mieter von Wohngebäuden diese zusätzlichen Kosten untereinander aufteilen. Je effizienter das Gebäude, desto niedriger ist der Anteil des Vermieters. Mit der zusätzlichen Abgabe sollen Anreize geschaffen werden, Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude durchzuführen und auf alternative Methoden zur Wärmeerzeugung umzusteigen. Die Kosten zulasten des Vermieters entfallen beziehungsweise halbieren sich nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn regulatorische Vorgaben verhindern, die Energiebilanz von Gebäuden zu verbessern. Das ist zum Beispiel bei Denkmalschutz, Milieuschutz oder der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme der Fall.

Gleichzeitig fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) als Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) energieeffiziente Techniken und Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur stärkeren Nutzung erneuerbarer Energien beim Heizen. Darüber hinaus können Gelder für Wohngebäude und Nichtwohngebäude bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abgerufen werden. Beispielsweise werden Wärmepumpen und Solarthermieanlagen mit einem Zuschuss in Höhe von 35 % beziehungsweise 30 % des Investitionsvolumens gefördert und für den Austausch einer Ölheizung wird zusätzlich eine Prämie ausgezahlt. Für die Installation einer Photovoltaikanlage kann beispielsweise ein Kredit mit Sonderkonditionen

CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter in Wohngebäuden

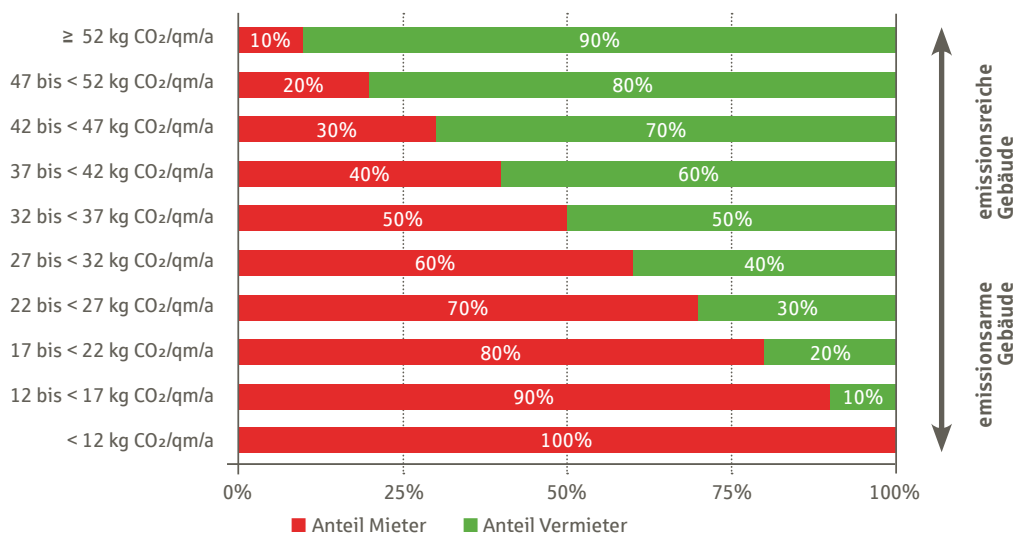


Abbildung: Stufenmodell zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter in Wohngebäuden.

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Bundesregierung (2022) Entwurf eines Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG)

und Tilgungszuschuss abgerufen werden. Wer dagegen mit einem hohen Effizienzstandard neu bauen möchte, erhält vorerst keine Förderung mehr. Das neu ausgerichtete Förderprogramm für ressourcenschonendes Bauen wird derzeit konzipiert und soll spätestens 2023 starten.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor sind darüber hinaus im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgehalten, welches 2020 in Kraft getreten ist und seitdem das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einen gemeinsamen Rechtsrahmen zusammenführt. Wesentliche Inhalte des GEG sind die folgenden: Neubauten müssen einen Endenergiebedarf von maximal 45 bis 60 kWh/qm aufweisen und entsprechen damit der Definition nach einem Niedrigstenergiegebäude. Darüber hinaus darf Strom, der über erneuerbare Energien am Gebäude erzeugt wurde und unmittelbar nach Erzeugung selbst genutzt wird, beim Jahresprimärenergiebedarf des Gebäudes abgezogen werden. Der Abzug kann bei Wohngebäuden maximal 45 % betragen. Für Bestandsgebäude sieht das Gesetz eine Dämmung der obersten Geschossdecke gegen unbeheizte Räume oder das Dach vor. Für Eigennutzer gilt diese Regelung erst bei Wechsel des Eigentümers. Zudem gilt ab dem 1. Januar 2026 ein Betriebsverbot für Heizkessel mit Heizöl oder festem fossilem Brennstoff. Die Anforderungen des GEG reichen jedoch nicht aus, um die Klimaziele Deutschlands zu erreichen. Daher ist bereits eine Novelle des Gesetzes in Arbeit, welche voraussichtlich 2023 in Kraft treten soll.

Ein Blick in die Nachbarländer zeigt noch weitere Möglichkeiten zur Regulierung im Gebäudesektor: Frankreich hat in seinem „Draft Climate and Resilience Bill“¹⁵ ab dem Jahr 2028 ein Vermietungsverbot für die zwei schlechtesten Gebäudeenergieeffi-

15 Vgl. Ministry of Ecological Transition (2021) Presentation of the draft Climate and Resilience bill to the Council of Ministers.

zienzklassen bei Wohngebäuden verabschiedet. Die Niederlande verhängen ab 2023 ein Vermietungsverbot für Bürogebäude, welche den zwei schlechtesten Energieklassen zugeordnet werden.¹⁶ Auch die EU plant ein übergreifendes Verbot, welches voraussichtlich mit einem Vorlauf von acht Jahren die zwei schlechtesten Stufen der Energieausweise „aus dem Spiel“ nimmt.¹⁷

Ausblick: CO₂-optimierte Gebäude werden immer wichtiger

Für die Zukunft kann festgehalten werden, dass Regulierungen am Finanzmarkt aber auch im Gebäudesektor weiter verschärft werden, um die Erreichung der Klimaziele zu unterstützen. Insgesamt werden also Gebäude, die möglichst wenig Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus vorweisen können, immer wichtiger und stehen im Fokus der Nachfrager (sowohl aus Käufer- als auch aus Mietersicht). Deshalb wird der CO₂-Fußabdruck der eigenen Immobilie in Errichtung und Betrieb künftig nicht nur ein Performanceindikator, sondern auch die zentrale Bemessungsgrundlage für Investitionsentscheidungen und für Förderungen sein.

Die EU-Taxonomie stellt eine hilfreiche Harmonisierung von Kriterien dar und zahlt auf ein gemeinsames europäisches Nachhaltigkeitsverständnis als Grundlage ein. Festzuhalten ist, dass Objekte deshalb nicht zwangsläufig taxonomiekonform sein müssen, jedoch der Druck auf dem Markt für alle Beteiligten steigt.

Prof. Dr. Sven Bienert ist Leiter des Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft an der IREBS, Universität Regensburg.

Chiara Künzle ist wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin am Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft an der IREBS, Universität Regensburg.

16 Vgl. Ministry of the Interior and Kingdom Relations (2012). Building Decree [Bouwbesluit] 2012.

17 Vgl. Europäische Kommission (2021) 802.





Was ist Ihre Immobilie wert?

Finden Sie es in nur wenigen Minuten kostenlos und unverbindlich heraus!

- **Mit dem S-ImmoPreisfinder* erhalten Sie mit nur ein paar Klicks Ihre individuelle Marktpreiseinschätzung.**
- **Dazu braucht der S-ImmoPreisfinder nur wenige Eckdaten von Ihnen - innerhalb weniger Minuten wird ein Richtwert für Ihre Immobilie ermittelt.**
- **Die Analyse erhalten Sie anschließend direkt und bequem per E-Mail.**
- **Mehr Infos: sparkasse-regensburg.de/immobilien**

* Ein Produkt in Kooperation mit dem iib Dr. Hettenbach Institut

Der unabhängige iib Immobilien-Richtwert liefert eine objektbezogene Marktanalyse für Ihre Immobilie. Basierend auf den gesetzlichen Normbewertungsverfahren, wissenschaftlich ermittelten Wohnlagen und tagesaktuellen Vergleichsobjekten, bietet die Analyse besonders im Preisvergleich die bestmögliche Orientierung für alle Beteiligten - Leicht verständliche Ergebnisse und fachliche Expertise aus einer Hand.

**Jetzt unsere individuelle Wohnmarktanalyse nutzen:
mit dem S-ImmoPreisfinder!**

Weil's um mehr als Geld geht.



5. Regensburg ist eine Boom-Region

Interview mit Dr. Markus Witt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg

Herr Dr. Witt, Sie sind seit vielen Jahren stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg. Wie hat sich der Immobilienmarkt in dieser Zeit entwickelt oder sogar gewandelt?

Dr. Markus Witt: Der Immobilienmarkt in Regensburg hat sich in den letzten Jahren extrem dynamisch entwickelt. Eine Dynamik, die in keiner Weise so vorhersehbar war. Das hat nicht nur die Stadt, sondern auch den Landkreis in den letzten Jahren geprägt und natürlich auch sehr verändert.

2015 ist der Immobilienreport Regensburg zum ersten Mal erschienen – was macht den Immobilienreport Regensburg so besonders?

Wir haben den Immobilienreport aus mehreren Gründen für unseren Raum Regensburg ins Leben gerufen. Das Thema Immobilien betrifft jeden von uns – jede Bürgerin und jeder Bürger benötigt Wohnraum und muss wohnen. Egal ob in Form eines Mietobjektes oder Eigentum. Umso wichtiger war es deshalb für uns, einen objektiven Überblick über die Entwicklungen in Stadt und Landkreis zu schaffen und das Immobilienresearch dabei aber auf eine fundierte und wissenschaftliche Basis zu stellen. Die Zusammenarbeit in der Erstellung mit unabhängigen Unternehmen und Instituten zeichnet unseren Immobilienreport Regensburg aus und ermöglicht Objektivität für die Leser des Reports. Nur so kann ein qualitativ hochwertiges und vertrauenswürdige Produkt entstehen. Regensburg ist ein unfassbar spannender Immobilienmarkt und unser Immobilienreport mittlerweile fest etabliert. Ich selbst bezeichne ich ihn auch immer sehr gerne als „Brockhaus der Regensburger Immobilienwirtschaft“.

Ganz allgemein: Was zeichnet den Immobilienmarkt in Regensburg aus?

Auf der einen Seite zeichnet sich die Stadt Regensburg durch diese unglaubliche Dynamik aus. Auf der anderen Seite ist es aber auch ein enorm enger Markt. Ein Merkmal, das Regensburg so besonders, aber den Markt auch „schwierig“ macht.

Worin unterscheidet sich der Regensburger Immobilienmarkt von dem anderer bayerischer Städte?

Regensburg bietet eine ganze Reihe von Unterschieden zu anderen bayerischen Städten. So ist Regensburg zum Beispiel eine absolute Studentenstadt mit 30.000 Studierenden. Die müssen natürlich auch ein Zuhause haben. Das sorgt für eine große Dynamik. Hinzu kommt der kulturelle Aspekt als touristischer Hotspot mit Auszeichnung zum UNESCO-Weltkulturerbe. Die Stadt wird ja auch gerne als „die nördlichste Stadt Italiens“ be-

zeichnet. Aber auch wirtschaftliche Aspekte fließen in die Bewertung unserer Stadt und Region ein: Die Zahl der Arbeitsplätze in Kombination mit vielen attraktiven Arbeitgebern ist sehr hoch. Es gibt also nicht nur den einen maßgebenden Grund: Regensburg hat viel Entwicklungspotenzial, das wir ausschöpfen. Die Summe aller Faktoren macht unsere Stadt und Region so besonders.

Welche Trends gibt es derzeit?

In den letzten 15 Jahren haben wir einen stetigen Aufwärtstrend erlebt. Mit Blick auf einen Markt ist dies einer der längsten Trends, die ich bisher erfahren habe. Jeder Markt ist Schwankungen unterworfen. So kommt es unweigerlich zu Veränderungen in Teilen des Immobilienmarktes aufgrund der aktuellen Einflüsse und Veränderungen. Das ist Normalität im Laufe der Zeit oder kennen Sie Märkte, die sich immer nur in eine Richtung entwickeln? Auf dem Investorenmarkt hängen viele Schwankungen mit der Zinsentwicklung und dem Entstehen neuer attraktiver, alternativer Anlagemöglichkeiten zusammen. Der Eigennutzermarkt leidet aktuell an den stetig steigenden Kosten für Immobilien.

Welche Auswirkungen haben die aktuellen Rahmenbedingungen wie Inflation, Zinsentwicklung und Ukraine-Krieg?

Ich sehe die Auswirkungen für den Kapitalanlegermarkt und den Eigennutzermarkt unterschiedlich. Die alternativen Anlagen auf dem Kapitalmarkt und die Zinsentwicklung werden das Kapitalanlagegeschäft erheblich bremsen. Der Eigennutzermarkt, wie er sich heute darstellt, wird meines Erachtens in unserer Region aber zutiefst intakt bleiben. Der Grund dafür ist unsere Wohnraumknappheit. Diese werden wir auch in Zukunft nicht lindern können. Daher wird der Markt kaum von anderen Faktoren beeinflusst werden. Aber leider wird der Traum von der eigenen Immobilie aufgrund des Preisanstieges und des Anstieges der Zinssätze schwieriger zu erreichen sein, auch weil die Einkommen mit den gestiegenen Preisen zumeist nicht Schritt halten können. Dadurch wird sich die Kluft bezüglich der Preise und der Leistbarkeit einer Immobilie in Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte durchaus vergrößern.

Wird sich der Markt auch wieder erholen?

Ich würde dies gerne aus einer regionalen Perspektive betrachten. Regensburg ist eine Boom-Region und die Bürgerinnen und Bürger werden sich schnell an das Zinsniveau gewöhnen, das historisch gesehen ja immer noch tief ist. Herausforderungen sind die dauerhaft hohen Preise und die Löhne, die nicht in gleichem Maße steigen. Diese Hürde wird nicht für alle zu meistern sein.



Wird Bausparen wieder attraktiv?

Lange Zeit galten Bausparverträge als nicht mehr attraktiv. Das hat sich mittlerweile völlig verändert. Schon Mitte des Jahres 2022 hat die Sparkasse Regensburg das gesamte Bausparvolumen des Jahres 2021 überschritten, weil die Nachfrage nach Bausparen enorm groß ist. Wir werden also das Volumen im Vergleich zu 2021 verdoppeln. Wenn man sich derzeit gegen steigende Zinsen absichern möchte, dann ist Bausparen die wohl beste Form der Absicherung und das erkennen unsere Kunden.

Was bringt aus Ihrer Sicht die Zukunft für den Immobilienmarkt Regensburg?

Der Regensburger Immobilienmarkt wird auch in Zukunft intakt bleiben. Das gilt sowohl auf der Makro- als auch der Mikroebene.

Was spielt beim Immobilienkauf eine Rolle und worauf sollten Interessenten am besten immer achten?

Die Lage ist das Entscheidende für den Kauf einer Immobilie – und das seit jeher. Welche Verkehrsanbindung gibt es? Welche Nahversorgungsmöglichkeiten? Wie weit ist das Stadtzentrum entfernt? Wie gestaltet sich die Infrastruktur? Diese Fragen sollten in erster Linie berücksichtigt werden.

Mieten oder kaufen?

Ich würde immer zum Kauf raten! Denn eine eigene Immobilie stellt die beste Altersvorsorge dar. Dennoch ist es die vermutlich größte Kaufentscheidung und wichtigste Investition im Leben der meisten Menschen und somit eine Entscheidung, die den Alltag des Käufers für die nächsten 40 Jahre prägen wird. Die Statistik zeigt in diesem Zusammenhang, dass die

allermeisten Baufinanzierungen in Deutschland deutlich früher zurückgezahlt werden als ursprünglich geplant. Die Menschen stellen ihre Lebensgewohnheiten um und zahlen ihre Kredite früher als geplant zurück.

Wie unterstützt die Sparkasse Kundinnen und Kunden, die eine Immobilie erwerben oder aber auch verkaufen möchten?

Bei uns sitzen die Berater/-innen immer direkt vor Ort, nehmen sich Zeit, beraten und unterstützen in allen Fragen rund um das Thema Immobilie. Wir haben eine der leistungsfähigsten und kompetentesten Immobilienabteilungen in unserer Region. Wir bieten ein großes Portfolio an Immobilien und unsere Makler und Baufinanzierungsspezialisten sind zum großen Teil seit Jahrzehnten bei uns im Haus. Sie kennen den Markt in allen Einzelheiten.

Was zeichnet die Immobilienspezialisten der Sparkasse aus?

Unsere Immobilienmakler verfügen über exzellentes Know-how und können jederzeit interessante Objekte in unserer Region anbieten. Wir setzen dabei auf unsere Erfahrung, unsere Marktkenntnis und ein breites Netzwerk an Partnern. Wir kümmern uns für unsere Kundinnen und Kunden um die Qualitätssicherung, alle Unterlagen, alle Besichtigungs- und Verhandlungstermine und die Verträge. Dasselbe gilt auch für den Fall, wenn sie sich von ihrer Immobilie trennen wollen. Bei uns erhalten sie von der Marktbewertung bis zum Notartermin alle Leistungen aus einer Hand – von ihrer Sparkasse.

Haben Sie noch einen Tipp, der Interessenten bei der Immobiliensuche dienen kann?

Kommen Sie zur Sparkasse, wenn Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen wollen oder eine Immobilie finanzieren wollen.



6. Wohnimmobilienmarkt in Stadt und Landkreis Regensburg

6.1 Der Wohnimmobilienmarkt im Profil

Unterschiedliche Struktur des Wohnungsbestands in Stadt und Landkreis

Wohnungsbestand – Wohnung – Räume

Das Statistische Bundesamt definiert Wohngebäude als Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen.

Eine Wohnung ist die Gesamtheit von Räumen, die nach außen abgeschlossen zu Wohnzwecken bestimmt sind, in Wohn- oder Nichtwohngebäuden liegen und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. In einem Raum der Wohnung muss eine festinstallierte Kochgelegenheit (separate Küche oder Kochnische) vorhanden sein. Eine Wohnung hat zudem grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang, Wasserversorgung, Beheizbarkeit und Sanitäranlagen, die auch außerhalb der Wohnung liegen können. Als Räume zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 qm oder mehr Wohnfläche sowie alle Küchen.

Wohnungsbestand Stadt und Landkreis Regensburg nach Gebäudetyp

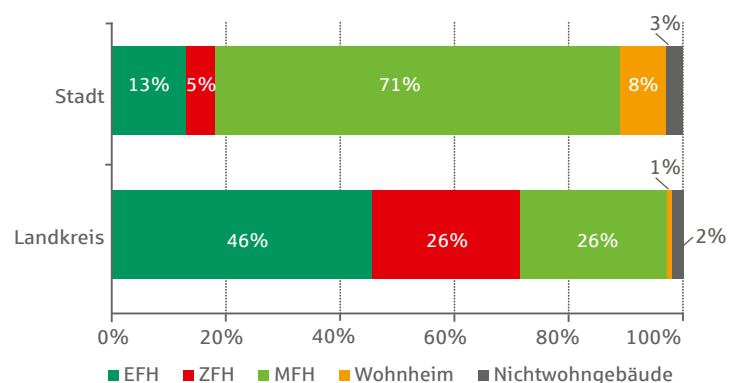


Abbildung 31: Wohnungsbestand Stadt und Landkreis Regensburg nach Gebäudetyp

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

Wie für eine Großstadt üblich besteht der überwiegende Teil des Wohnungsbestands der Stadt Regensburg aus Mehrfamilienhäusern. Mit 67.203 Wohneinheiten machen sie 71 % des gesamten Wohnungsbestands der Stadt aus. Ein- und Zweifamilienhäuser haben mit 18 % einen Anteil von knapp einem Fünftel und weitere 8 % entfallen auf Wohnheime in der von

Studenten geprägten Stadt. Nichtwohngebäude, die, gemessen an der Gesamtnutzfläche, mehrheitlich nicht für Wohnzwecke verwendet werden, machen mit knapp 3 % lediglich einen kleinen Anteil aus.

Im ländlicheren Umland des Landkreises Regensburg überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierauf entfallen knapp drei Viertel des Wohnungsbestands, wobei Einfamilienhäuser mit etwa 41.300 Wohnungen gegenüber circa 23.000 Zweifamilienhäusern dominieren. Über die Zeit hat sich der Anteil der Mehrfamilienhäuser sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg vergrößert. Lag der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in 2011 noch bei 18,6 %, waren es in 2020 noch 18,1 %. Im Landkreis hat sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im selben Zeitraum von 72,1 % auf 71,5 % verringert.

Wohnungsbestand nach Zahl der Räume pro Wohnung

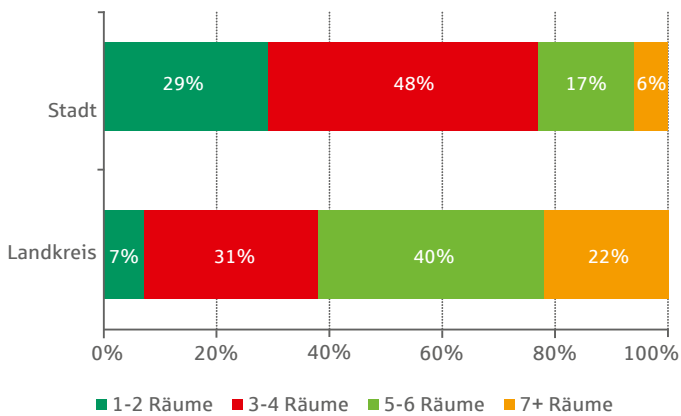


Abbildung 32: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume pro Wohnung
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 31.12.2020)

Im Hinblick auf die Wohnungsgrößen unterscheidet sich die Stadt vom Landkreis Regensburg. In der Stadt dominieren aufgrund eines höheren Anteils an Studenten und jüngeren Personen sowie Singles Wohnungen mit weniger Zimmern. Der Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen ist in der Stadt mit 29 % viermal höher als im Landkreis. Dagegen sind Wohnungen mit fünf und sechs Zimmern in der Stadt seltener vertreten, während sie im Landkreis die häufigste Wohnungsgröße darstellen. Da im Landkreis knapp Dreiviertel des Wohnungsbestandes aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, ist das häufigere Vorhandensein von deutlich größeren Wohnungen gegenüber der Stadt keine Überraschung. Auch die Haushalte sind im Landkreis größer und verlangen entsprechend mehr Räume im Vergleich zur Stadt.

Bautätigkeit in der Stadt Regensburg volatiler als im Landkreis

Die Bautätigkeit ist seit zehn Jahren in der Stadt Regensburg relativ hoch. Lediglich in München und Nürnberg wurden in den

Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg

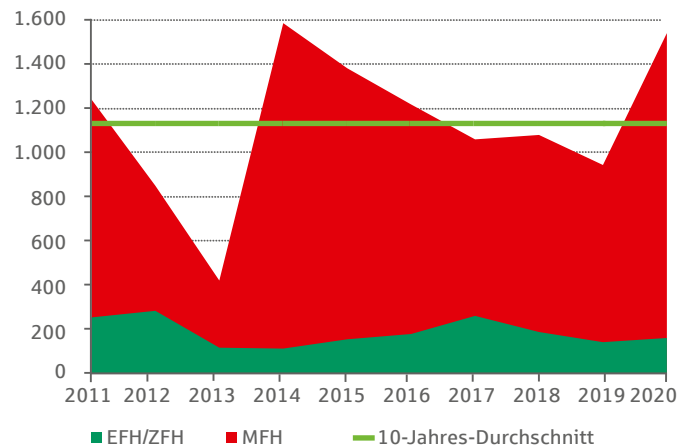


Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

letzten zehn Jahren mehr Wohnungen fertiggestellt als in Regensburg. 2020 wurden in Nürnberg und Regensburg nahezu gleich viele Wohnungen gebaut und dabei muss berücksichtigt werden, dass Nürnberg etwa 3,4-mal so viele Einwohner hat und etwa doppelt so viele Wanderungsgewinne wie Regensburg. Dabei betrug der Anteil der Mehrfamilienhäuser an den gesamten Fertigstellungen etwa 82 %, in den vergangenen drei Jahren sogar 85,9 %.

Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg

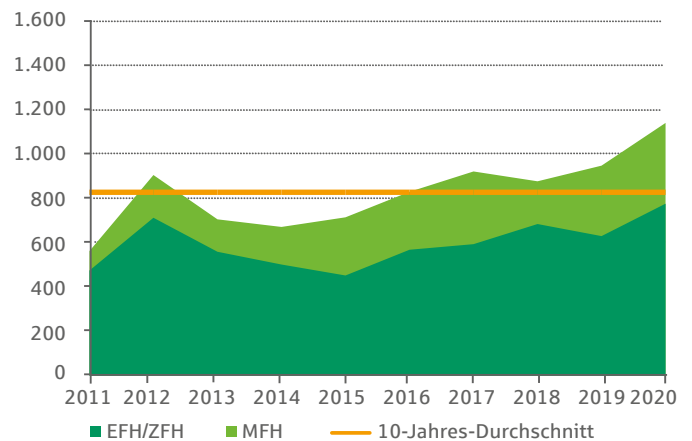


Abbildung 34: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

Im Landkreis Regensburg wurden in den letzten Jahren im Durchschnitt 820 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Der Trend ist hier aufwärts gerichtet – seit 2018 wurden 979 Wohneinheiten fertiggestellt. In den vergangenen zehn Jahren waren 27,4 % aller neu gebauten Wohnungen Mehrfamilienhäuser. Zuletzt hat sich jedoch auch hier der Anteil erhöht und betrug in den vergangenen fünf Jahren 30,9 %.

Sehr hohe Ausweitung des Wohnangebots in der Stadt – Landkreis stabiler

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in der Stadt Regensburg

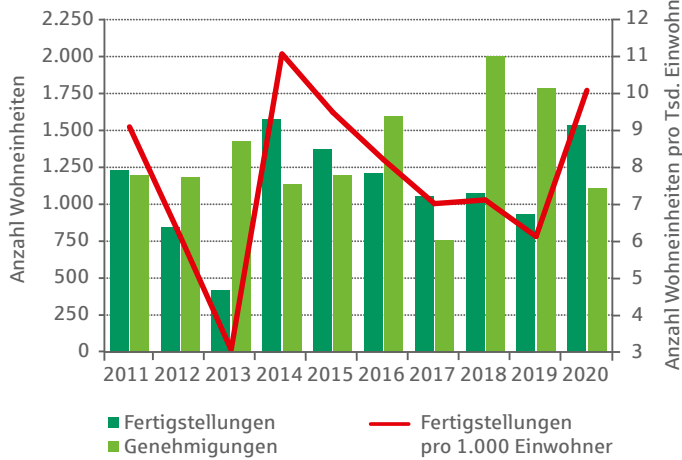


Abbildung 35: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Regensburg

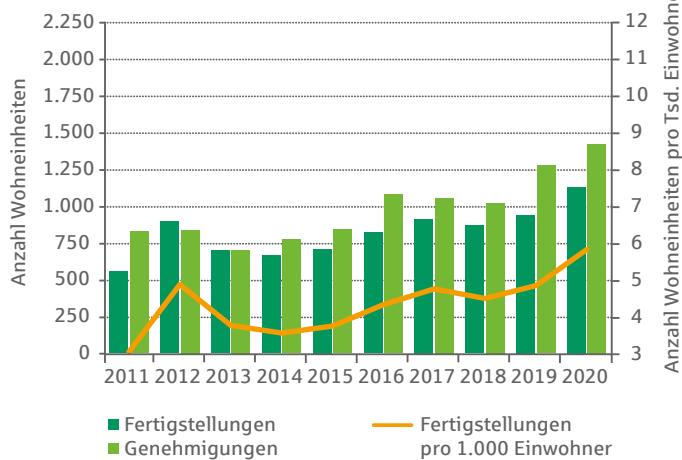


Abbildung 36: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

Ein Blick auf die Anzahl der Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner zeigt die hohe Bautätigkeit in der Stadt Regensburg. Mit einem Wert von 7,8 in den letzten zehn Jahren liegt die Bautätigkeit weit über dem landesweiten Durchschnitt. Auch die Genehmigungen sind auf einem hohen Niveau, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Anzahl der Fertigstellungen auch in den kommenden Jahren nicht merklich sinken wird.

Im Landkreis Regensburg wurden mit 4,4 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner jährlich deutlich weniger Wohnungen gebaut als in der Stadt. Die Genehmigungen steigen im Landkreis Regensburg, ebenso wie in der Stadt, seit einigen Jahren an.

Durch die Coronakrise und die infolgedessen aufgetretenen Lieferengpässe für viele Baumaterialien beziehungsweise deren limitiertes Angebot und die dadurch stark gestiegenen Preise in Verbindung mit dem Fachkräftemangel in der Bauindustrie können die Fertigstellungen trotz hoher Genehmigungszahlen nicht in dem Maße steigen, wie es ohne die oben genannten Probleme der Fall wäre. Für Gesamtdeutschland wird deshalb bereits ein Rückgang der Bautätigkeit prognostiziert, der sich womöglich auch auf die Region Regensburg übertragen wird. Auch wenn nicht jede Genehmigung zwingend zu einer Fertigstellung und Realisierung führt, stellt sich doch die Frage, wie hoch der Anteil der Fertigstellungen an der hohen Anzahl der Genehmigungen ausfällt, wenn sich die Lieferengpässe und hohen Kostensteigerungen bei Baumaterialien wieder entspannen.

Wohnungen im Landkreis erwartungsgemäß größer, doch Geschosswohnungsbau nimmt zu

Fertiggestellte Wohnungen nach Zahl der Räume in der Stadt Regensburg

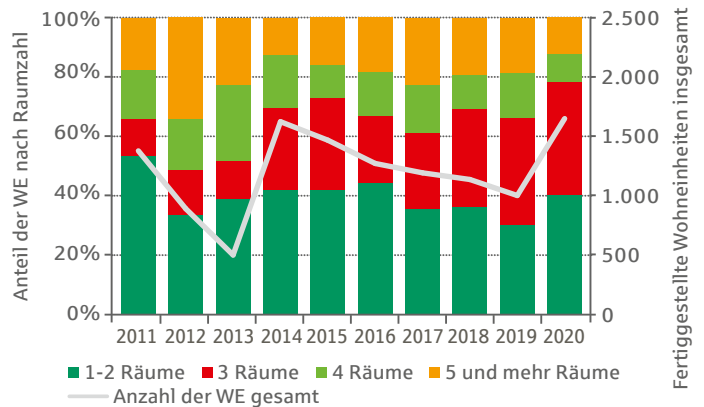


Abbildung 37: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume in der Stadt Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

Fertiggestellte Wohnungen nach Zahl der Räume im Landkreis Regensburg

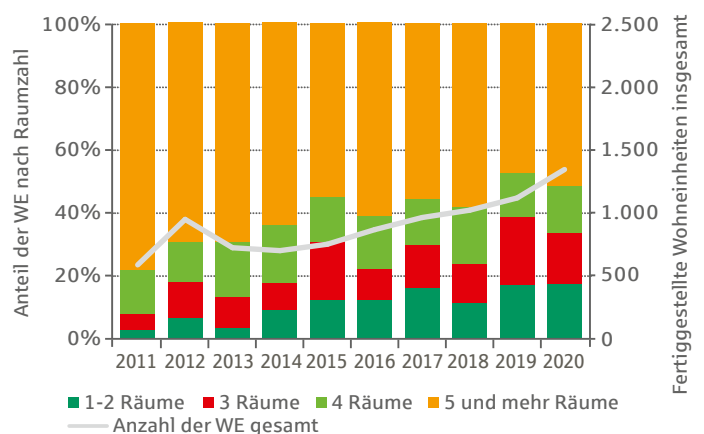


Abbildung 38: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

Die Struktur der Fertigstellungen in der Stadt und im Landkreis Regensburg unterscheiden sich maßgeblich voneinander. Während in der Stadt überwiegend kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, werden im Landkreis vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer entsprechend höheren Anzahl an Räumen fertiggestellt. In der Stadt liegt der Schwerpunkt auf dem Bau von Wohnungen mit maximal drei Räumen. Dabei ist der Anteil der Ein- bis Zweizimmerwohnungen seit Jahren relativ konstant und betrug zuletzt knapp 40 %. Eine deutliche Zunahme gibt es seit Jahren bei Dreizimmerwohnungen in der Stadt. Ihr Anteil an den Fertigstellungen erhöhte sich in den letzten zehn Jahren von 12,3 % auf 38,2 %. Im Landkreis überwiegen zwar weiterhin Wohnungen beziehungsweise Häuser mit fünf Zimmern und mehr, aber der Anteil an kleineren Wohnungen steigt zunehmend an. Der hohe Wohnungsbedarf in der Stadt strahlt auf die Umlandgemeinden aus und lässt dort den Anteil an kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigen. Die steigenden Fertigstellungszahlen im Landkreis Regensburg unterstreichen die hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Umlandgemeinden.

Wohnfläche pro Kopf steigt weiter an – demografischer Wandel als Ursache

Wohnfläche pro Einwohner in Stadt und Landkreis Regensburg im Vergleich

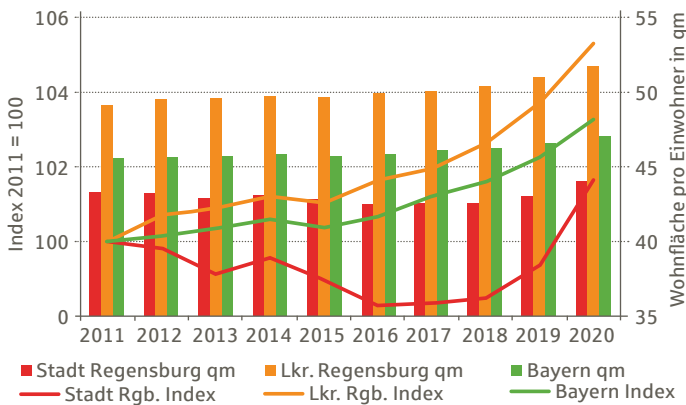


Abbildung 39: Wohnfläche pro Einwohner in Stadt und Landkreis Regensburg im Vergleich

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2020)

Die Wohnflächenknappheit in den Städten zeigt sich auch in der Region Regensburg. Während die verfügbare Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Regensburg seit zehn Jahren relativ konstant bei etwa 43 qm verläuft, wird die Wohnfläche pro Kopf im Landkreis Regensburg seit Jahren ausgebaut. Zuletzt standen im Landkreis jedem Einwohner 51,8 qm und damit 7,7 qm mehr als in der Stadt zur Verfügung. Im bayernweiten Vergleich wohnen die Einwohner im Landkreis Regensburg auf 4,7 qm mehr Wohnfläche, während es vor zehn Jahren lediglich 3,6 qm waren. Die relativ hohe Differenz der verfügbaren Wohnfläche pro Kopf zwischen der Stadt und dem Landkreis ist mehreren Faktoren geschuldet. Neben den allgemein kleineren Wohnungen und dem günstigeren Wohnraum im Landkreis ist

die Bevölkerungsstruktur der womöglich wichtigste Faktor. Die Bevölkerungsstruktur in der Stadt ist geprägt von einem hohen Anteil an Studenten, die vorwiegend in Einzimmerwohnungen oder Wohngemeinschaften zusammenwohnen. Auch der höhere Anteil älterer Menschen im Landkreis erhöht tendenziell die Wohnfläche pro Kopf. Im Alter wird deutlich seltener umgezogen als in jüngeren Jahren, beispielsweise für einen Berufswechsel. Ist die Hypothek abbezahlt und die Kinder sind aus dem Haus, bleiben die Menschen in ihren großen Wohnungen und Häusern leben.

6.2 Transaktionsvolumen (Stadt Regensburg)

Verkaufsfälle trotz Pandemie auf stabilem Niveau – Anzahl jedoch weiterhin unter langjährigem Durchschnitt

Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

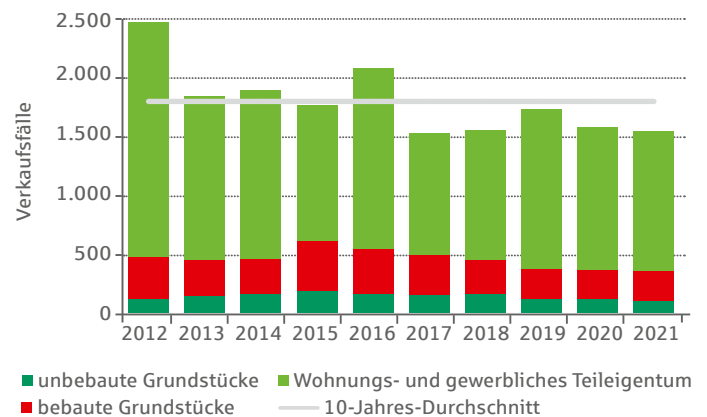


Abbildung 40: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2021

In den vergangenen zehn Jahren wurden jährlich knapp 1.800 Verkäufe beurkundet. Dabei entfielen etwa zwei Drittel der Verträge auf das Segment des Wohnungs- und gewerblichen Teileigentums. Das übrige Drittel der Verkäufe ist mit jährlich knapp über 300 Verkäufen auf bebaute und etwa 140 Verkäufen auf unbebaute Grundstücke zurückzuführen. Seit einigen Jahren ist die Anzahl der Verkäufe leicht unterdurchschnittlich. In den Jahren 2020 und 2021 wurden jeweils 1.565 beziehungsweise 1.531 Verkäufe abgeschlossen und damit 12 % beziehungsweise 14 % weniger als im Zehnjahresmittel.

Nachdem im Anschluss an die Finanzkrise im Jahr 2009 die Investitionstätigkeit in Immobilienanlagen, unterstützt durch die langanhaltende Niedrigzinsphase, belebt wurde, suchten auch in den Folgejahren viele Anleger einen „sicheren Hafen“ in Form von Immobilien. Im Zuge der Coronapandemie konnten insbesondere Wohnimmobilien erneut mit sicheren Mieteinnahmen in unsicheren Zeiten eine hohe Attraktivität aus-

strahlen, die auch in den letzten beiden Jahren nicht für einen Abgang auf den Wohnimmobilienmarkt geführt hat, wie er von vielen Marktteilnehmern zu Beginn der Pandemie befürchtet wurde. Ein leicht unterdurchschnittliches Transaktionsgeschehen in einem Wohnimmobilienmarkt, der in den letzten Jahren kaum von Leerstand geprägt war, ist zunächst nicht überraschend. Der oben bereits angeführte sogenannte „Remanenzeffekt“ (s. Abbildung 26), bei dem Haushalte aufgrund mangelnder Fluktuationsreserve in ihren aktuell bezogenen Wohnungsverhältnissen trotz veränderter familiärer Bedingungen wohnen bleiben, dürften für einen Teil der rückläufigen Transaktionen verantwortlich sein.

Steigende Wertumsätze pro Transaktionen – Gesamtumsatz überdurchschnittlich

Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

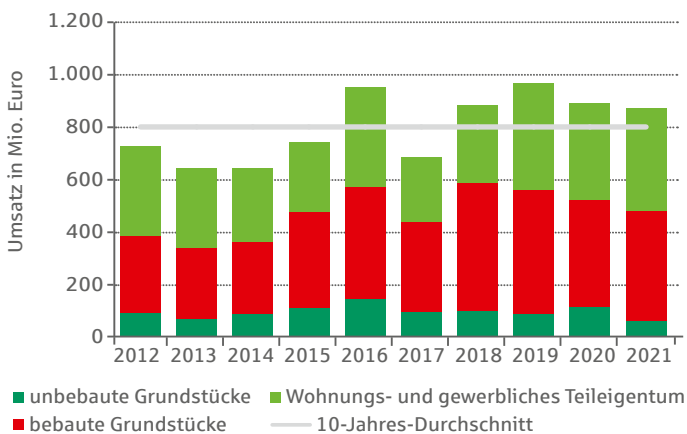


Abbildung 41: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2021

Während die Transaktionszahlen der letzten Jahre leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen Dekade lagen, stiegen die Umsätze trotz alledem weiter an. Insgesamt wurden 2021 870 Mio. Euro umgesetzt und damit etwa 9 % mehr als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Es handelt sich aber auch um den zweiten Rückgang in Folge, nachdem die Umsätze 2019 mit 966 Millionen Euro ihr vorläufiges Maximum erreicht hatten.

Mit einem Anteil von 47 % hatten bebaute Grundstücke den höchsten Anteil am gesamten Umsatz. Etwa 41 % entfielen auf Wohnungs- und gewerbliches Teileigentum, die übrigen 11 % auf unbebaute Grundstücke. Die Anteile waren dabei in den einzelnen Jahren relativ konstant.

Dass die Gesamtumsätze trotz leicht rückläufiger Transaktionen steigen konnten, zeigen auch die Wertumsätze je Transaktion recht deutlich. In den vergangenen zehn Jahren konnte sich der durchschnittliche Verkaufspreis von Wohnungs- und Teileigentum beinahe verdoppeln und betrug im Jahr 2021 circa 339.000 Euro.

Wertumsätze pro Transaktion im Wohnungs- und Teileigentum in der Stadt Regensburg

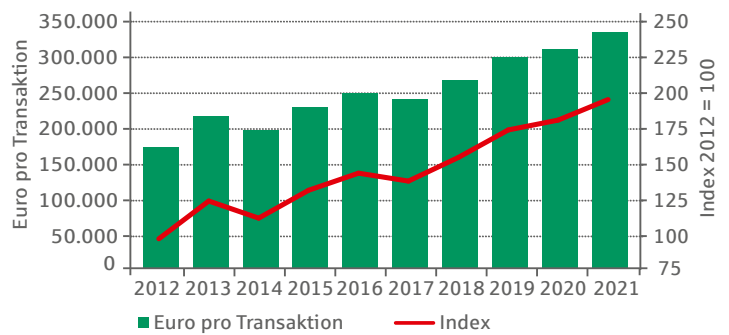


Abbildung 42: Wertumsätze pro Transaktion im Wohnungs- und Teileigentum in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2021

Durchschnittliche Baulandpreise in allen Wohnlagen in der Stadt Regensburg

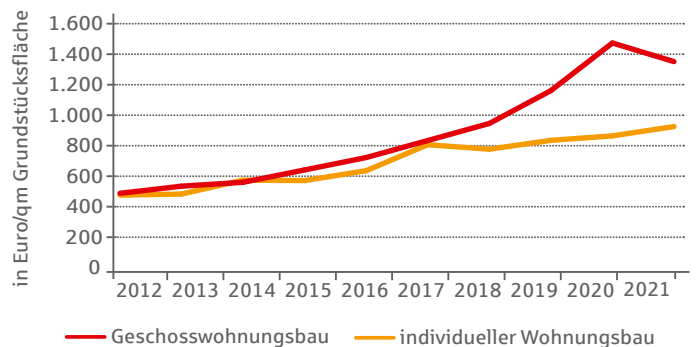


Abbildung 43: Durchschnittliche Baulandpreise in allen Wohnlagen in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2021

Flächenumsatz (in ha) des Grundstücksverkehrs in der Stadt Regensburg

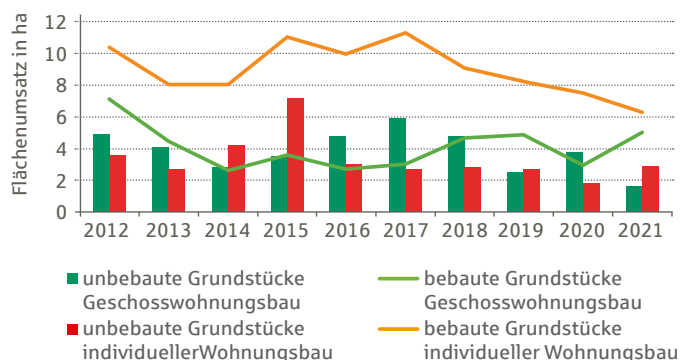


Abbildung 44: Flächenumsatz (in ha) des Grundstücksverkehrs in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2021

Dass der Anstieg der Baulandpreise einen wesentlichen Beitrag zur Immobilienpreissteigerung der vergangenen Jahre geleistet hat, bestätigt Abbildung 43. Insbesondere im Geschosswohnungsbau erhöhten sich die durchschnittlichen Baulandpreise

massiv von etwa 470 Euro/qm im Jahr 2012 auf zuletzt knapp über 1.300 Euro/qm im Jahr 2021. Von dem Anstieg betroffen sind alle Lagen in Regensburg. Während der Anstieg im individuellen Wohnungsbau in den guten Lagen früher einsetzte und in den letzten vier bis fünf Jahren seitwärts verlief, sind mittlere und einfache Wohnlagen der Entwicklung verspätet gefolgt. Mittlerweile machen die gestiegenen Grundstückspreise sowohl in der Stadt wie auch im Landkreis Regensburg den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern für viele Menschen unerschwinglich.

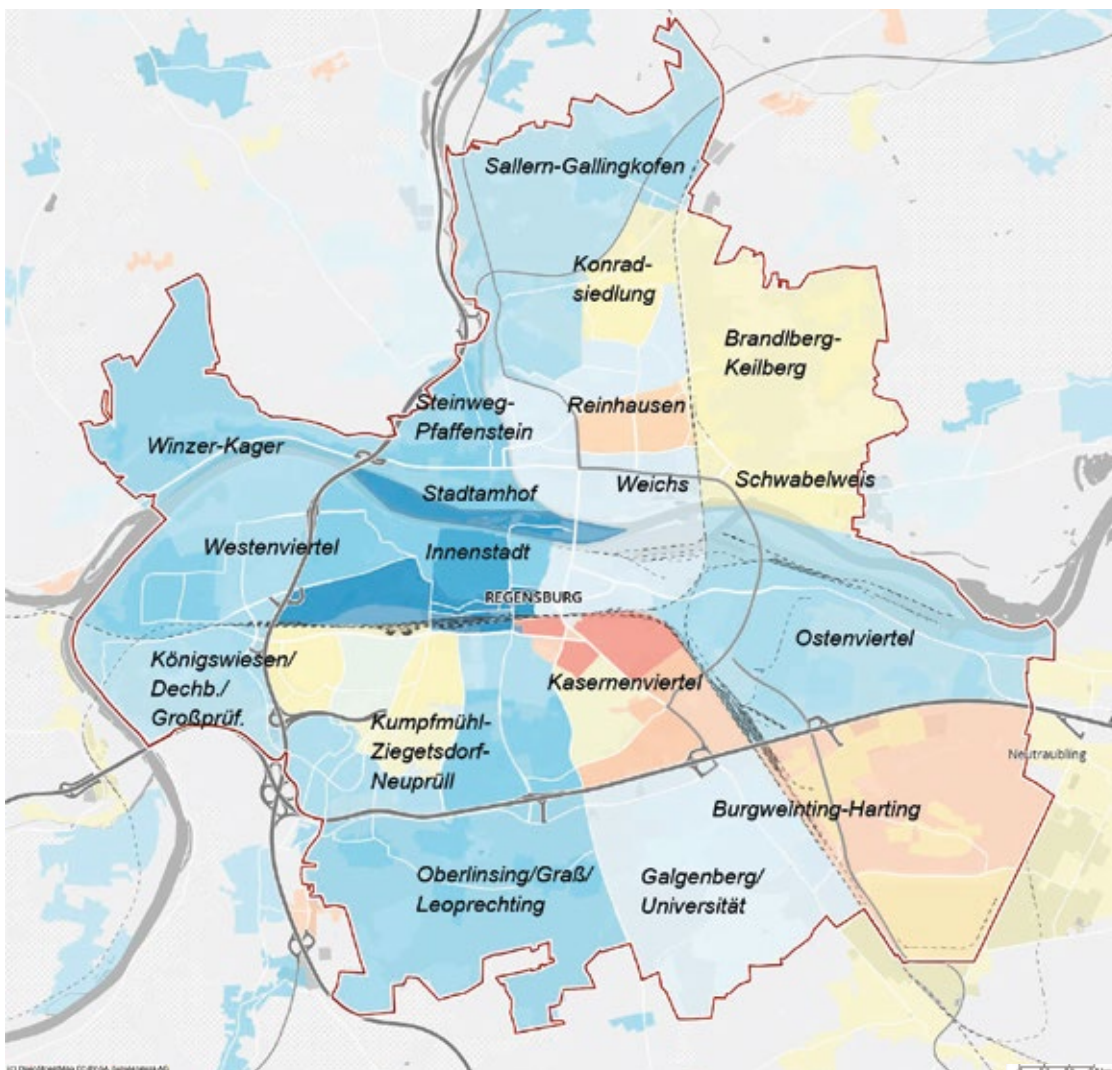
Die Flächenumsätze nach Teilmärkten sind in der Stadt Regensburg tendenziell rückläufig. Während der Umsatz für bebaute Grundstücke im Geschosswohnungsbau seit mehreren Jahren konstant bleibt, fiel der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke im individuellen Wohnungsbau von 10,3 Hektar im Jahr 2012 auf zuletzt 6,3 Hektar in 2021.

6.3 Wohnlagen in Regensburg

Wohnlagen beschreiben die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie werden jährlich anhand von Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds und

immobilienspezifischer Kriterien berechnet. Die Aufbereitung in eine siebenstufige Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Sehr gute Wohnlagen sind als besonders imageträchtige Innenstadtlagen, Villengegenden und besonders begehrte Wohnlagen klassifiziert. Gute Wohnlagen weisen eine überwiegend gewachsene Gebietsstruktur mit überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter Gebäude auf. Auch urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter und guter Infrastruktur fallen in diese Kategorie. Einfache Wohnlagen sind eher abgelegene Gebiete mit unzureichender Infrastruktur (zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, schulische, soziale, sportliche, kulturelle Einrichtungen) und/oder einer Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Entsorgungs- und militärischen Anlagen.

In Regensburg sind insbesondere Viertel in der Nähe der Innenstadt um den Schlosspark, Dörnbergpark und Stadtpark begehrte Wohnlagen. Auch der Bezirk Stadtamhof und das Westenviertel zählen zu begehrteren Stadtbezirken. Zu den einfacheren Wohnlagen zählt neben dem Kasernenviertel mit seinem hohen Anteil an dicht bebauten Mehrfamilienhäusern und seiner Nähe zum Gewerbegebiet auch Reinhausen rund um den Gewerbepark.



Wohnlagetypen nach Statistischen Bezirken Regensburg

- sehr gute Wohnlage
- gute bis sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- durchschnittlich bis gute Wohnlage
- durchschnittliche Wohnlage
- einfache bis durchschnittliche Wohnlage
- einfache Wohnlage

Abbildung 45: Wohnlagen in Regensburg
Quelle: bulwiengesa AG

6.4 Preise von Eigentumswohnungen

Phase anhaltend stagnierender Kaufpreise realistisch

Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug bei Neubau und nach Sanierung sowie für den Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen. Sie gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern bei circa 65 bis 95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage beziehungsweise dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominalwerte, das heißt ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten oder anderen Vergünstigungen.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Regensburg

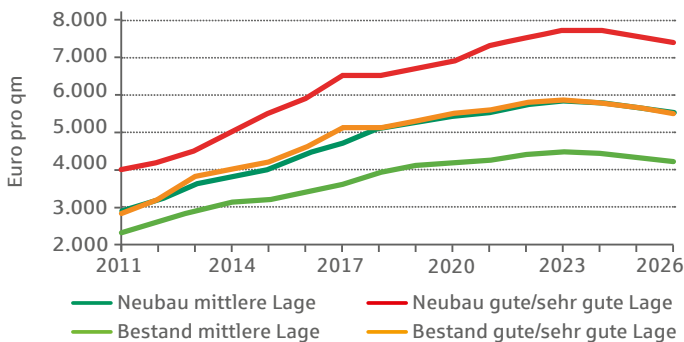


Abbildung 46: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Regensburg, Prognose ab 2022 (Prognosestand: April 2022)

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Im Jahr 2021 musste man in Regensburg für eine Eigentumswohnung im Neubau durchschnittlich 5.500 Euro/qm ausgeben. Das sind 7,8 % mehr als drei Jahre zuvor (5.100 Euro/qm). In guten und sehr guten Lagen werden aktuell durchschnittlich Preise von 7.300 Euro/qm erzielt. Bei entsprechend hoher Ausstattungsqualität werden auch noch höhere Preise aufgerufen. Hochwertige Böden, Designerküchen oder Wellnessbereiche mit Sauna oder Whirlpool sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation, moderne Heizungssysteme, Fußbodenheizung, eine optimierte Wärmedämmung etc. zählen zu den Ausstattungsmerkmalen für Wohnungen in diesem Segment.

Eigentumswohnungen werden für viele Menschen unerschwinglich

Bei Bestandswohnungen liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen bei 4.250 Euro/qm. In guten und

sehr guten Wohnlagen können Kaufpreise von 5.600 Euro/qm im Durchschnitt erzielt werden.

Für die kommenden Jahre ist ein Abflachen der Kurve bei den Kaufpreisen zu erwarten. Die hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre und der aktuelle Anstieg der Finanzierungszinsen lassen Eigentumswohnungen in Regensburg für breite Bevölkerungsschichten unerschwinglicher werden. Größere Kaufpreizrückgänge sind aufgrund des hohen Bedarfs und der konservativen Kreditvergabe deutscher Banken unwahrscheinlich. Das wahrscheinlichere Szenario ist eine länger anhaltende Seitwärtsphase mit der Möglichkeit real fallender Preise.

Höchstes Preisniveau im bayerischen Vergleich der B-, C- und D-Städte

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im bayerischen Vergleich der Top 10 B-, C- und D-Städte 2021

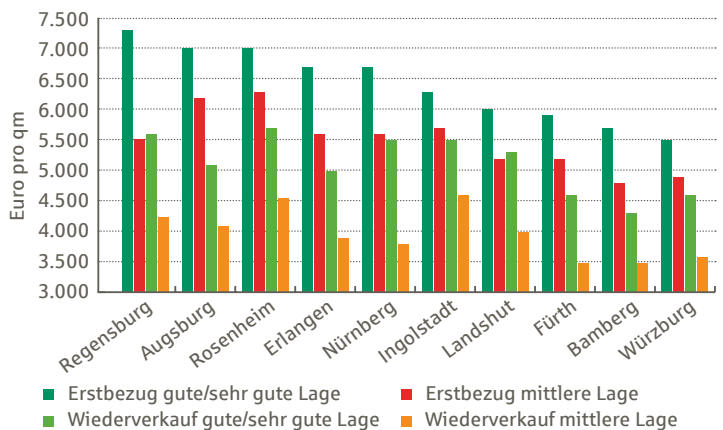


Abbildung 47: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im bayerischen Vergleich der Top 10 B-, C- und D-Städte 2021

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Nach der Landeshauptstadt ist Regensburg die zweitteuerste Stadt in Bayern. In keiner anderen Stadt sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in guten Lagen entsprechend hoch. Dass für viele Menschen die Belastungsgrenze bei den Kauf-

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg

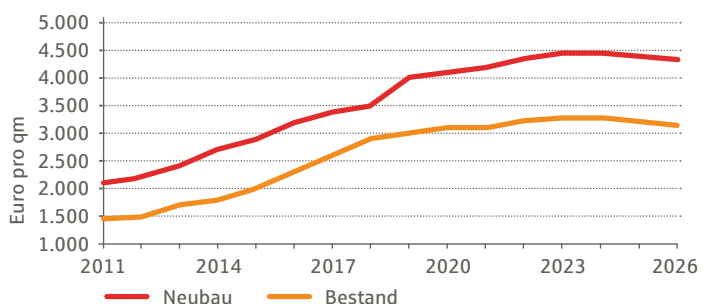


Abbildung 48: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg, Prognose ab 2022 (Prognosestand: April 2022)

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

preisen erreicht zu sein scheint, zeigt auch das Preiswachstum der letzten Jahre. Regensburg weist mit 4,6 % jährlichem Kaufpreiswachstum für die letzten fünf Jahre eine der niedrigsten Preissteigerungsraten in Bayern auf.

Auch im Landkreis Regensburg haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren spürbar zugelegt. Im Durchschnitt werden im Neubau in mittleren Lagen aktuell 4.200 Euro/qm erzielt. Vor drei Jahren lag der Preis noch bei 3.500 Euro/qm (+20 %). Bei Bestandswohnungen stiegen die Preise nicht mit der gleichen Dynamik auf zuletzt 3.100 Euro/qm (+7 %). In guten und sehr guten Lagen im Landkreis Regensburg sind im Neubau auch Preise von 5.200 Euro/qm und im Bestand von 4.500 Euro/qm möglich.

Die Preise in den Landkreismunicipalitäten sind im Wesentlichen von einer guten Verkehrsanbindung und der Nähe zum ÖPNV abhängig. Auch die generelle Nähe zur Kernstadt Regensburg und Versorgungs- sowie Bildungseinrichtungen wirken dabei preisfördernd. Gemeinden, die alle diese Voraussetzungen erfüllen, erzielen jedoch selten deutliche Preisabschläge gegenüber einer mittleren Lage in der Stadt.

Baukosten steigen, aber Immobilienpreise steigen deutlich stärker

Seit 2010 sind die Bau- und Immobilienpreise in Deutschland stark gestiegen. Der Baupreisindex für Wohngebäude weist dabei die Entwicklung der Preise für individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser nach. In den letzten Jahren haben demografische und wirtschaftliche Faktoren zu einem Anstieg der Baupreise gesorgt. Eine wachsende Bevölkerung und ein knappes Angebot an Immobilien sowie ein historisch niedriges Zinsniveau haben zu steigenden Preisen geführt. Zuletzt haben die Coronapandemie sowie Lieferengpässe und Energiepreisanstiege zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Allein im ersten Quartal 2022 haben sich die Baupreise in Bayern im Vergleich zum Vorjahr um 13,2 % erhöht und damit etwa so viel wie in den dreieinhalb Jahren davor zusammen.

Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern

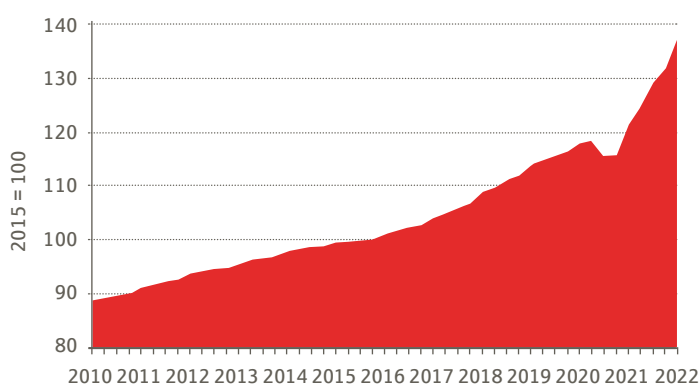


Abbildung 49: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022

Die gestiegenen Kosten für Baumaterialien und Arbeitskosten am Bau übertragen sich auch auf die Preise für Eigentumswohnungen. Während die Baupreise in den letzten zehn Jahren um jährlich 3,9 % zulegten, stiegen die Neubaupreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg um 6,6 % pro Jahr und im Landkreis um 7,2 % pro Jahr. Die über die Baukosten hinaus gestiegenen Preissteigerungen von Wohnimmobilien sind teilweise durch gesunkene Finanzierungskosten zu erklären. Die im historischen Vergleich sehr geringen Zinsbelastungen für Hypothekenkredite ließen mehr Spielraum für Tilgungen beziehungsweise einen höheren Kreditbetrag bei gleicher Laufzeit. Diesen Vorteil haben viele Immobilienkäufer in den letzten Jahren genutzt, um sich den Wunsch einer eigenen Immobilie zu erfüllen. Die Region Regensburg liegt mit der Preissteigerung im Mittel des Kaufpreiswachstums der bayerischen Städte und Landkreise.

Rückgang der Kaufpreise nach Boomphase der letzten Jahre möglich

Im Gegensatz zur ursprünglichen Befürchtung hat die Coronapandemie nicht zu einem Rückgang der Kaufpreise für Wohnimmobilien geführt. Vielmehr haben viele Interessenten den Stellenwert des Wohnens erkannt und die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen im letzten Jahr für den Kauf einer Immobilie genutzt. Sowohl in der Stadt als auch im Landkreis sind die Kaufpreise weiter gestiegen.

Im Jahr 2022 hat die Angebotsverknappung im Zuge der Lieferengpässe und Energiepreisanstiege in vielen Bereichen zu einem deutlichen Anstieg der Inflation geführt. Infolgedessen sehen sich die Notenbanken weltweit dazu gezwungen, die Inflation durch Zinsanstiege zu bekämpfen. Parallel zum Anstieg der Renditen für Staatsanleihen haben sich auch Hypothekenzinsen deutlich verteuert. Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindungsfrist von zehn oder 15 Jahren haben sich zuletzt auf ein neues Zehnjahreshoch verteuert. Laut interhyp wurden für Hypotheken mit oben genannten Zinsbindungsfristen für kurze Zeit über 3,5 Prozent fällig. Aktuell ist das Niveau auf unter die 3-Prozent-Marke gefallen, doch ein Rückgang auf das Niveau im letzten Jahr scheint aktuell aufgrund der zu erwartenden Straffung der Geldpolitik unwahrscheinlich. Für die kommenden sechs bis 12 Monate werden weitere Anstiege der Hypothekenzinsen erwartet. Die Erschwinglichkeit von Immobilien hat sich im Zuge der Verteuerung von Hypothekenkrediten im Jahr 2022 deutlich verschlechtert. In den kommenden fünf Jahren ist sowohl eine höhere Inflation als in den letzten Jahren als auch mit einem höheren Zinsniveau zu rechnen. Auch wenn Einkommenssteigerungen mittelfristig preisstärkend wirken, werden sie den Zinsnachteil nicht aufwiegen können.

Viele Jahre galten Immobilien und insbesondere die Assetklasse Wohnen für Investoren als „sicherer Hafen“, der stabile Renditen oberhalb der Inflation erzielt. Durch den Zinsanstieg

bei festverzinslichen Anlagen haben Anlagealternativen zur Immobilie wieder an Attraktivität gewonnen. Staats- und Unternehmensanleihen mit mittlerer Laufzeit und guter Bonität erzielen teilweise höhere Renditen als Wohnimmobilien in begehrten deutschen Städten.

Bei Neubau- und Bestandswohnungen werden die Preise bis zum Prognosehorizont 2026 kaum von ihrem Ausgangsniveau 2021 steigen können. Zwar sind für das aktuelle und möglicherweise auch das nächste Jahr moderate Zuwächse möglich, doch darüber hinaus werden weitere Preissteigerungen nur schwer zu erzielen sein.

Im Landkreis Regensburg wirken mehrere Faktoren preisstützender als in der Stadt. Die Bautätigkeit ist bei einer ähnlichen Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren deutlich geringer als in der Stadt. Weiterhin lässt sich nach der Coronapandemie in vielen Regionen erkennen, dass Menschen einer größeren Wohnfläche, einem Balkon oder Garten sowie der Ruhe und Natur einen höheren Stellenwert als vor der Pandemie beimessen und im Gegenzug längere Pendelwege akzeptieren. Aus diesen Gründen erwarten wir für die kommenden fünf Jahre im Landkreis Regensburg sowohl im Bestand als auch im Neubau nominal weiter steigende Kaufpreise, wengleich auch hier analog zur Stadt Regensburg die Dynamik im Markt abflacht und leichte Preisrückgänge zum Ende des Prognosehorizonts erwartet werden.

Angebotsauswertung zeigt deutlichen Rückgang des Angebots – Preise sind weiter gestiegen

Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen

Für die Auswertung der Angebotskaufpreise werden Wohnungen und Häuser im Wiederverkauf herangezogen. Baujahre ab 2020, d. h. Neubauobjekte im Erstbezug, werden nicht berücksichtigt. Grundgesamtheit sind alle im Zeitraum 2021 bis einschließlich erstes Quartal 2022 auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de eingestellten Wohnungen und Häuser. Die Angebote des zweiten Quartals lagen zum Zeitpunkt der Erhebung nicht vor. Die Grundgesamtheit ist insbesondere um doppelte Datensätze bereinigt. Die angegebenen Preisspannen stellen eine Spanne gleicher Intervallgrößen dar, die um den jeweiligen Mittelwert gebildet wird. Insofern gibt es innerhalb der einzelnen Gebietseinheiten durchaus Wohnungsangebote, die teurer oder günstiger angeboten werden, als die Spanne vermuten lässt.

Die Angebotspreise werden weder nach Wohnungsgröße und Ausstattungsstandard noch nach Mikrostandortqualität nivelliert. Bei der Auswertung von Angeboten ist weder auswertbar, ob es zu einem Vertragsabschluss oder etwaigen Preisab- oder -aufschlägen bei Vertragsabschluss kam. Ebenso werden keine Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Die Auswertung von Angebotspreisen kann lediglich Hinweise auf den Einfluss von Lagequalität, Wohnungsgröße, Geschossigkeit und Baujahr auf marktfähige Angebotspreise in jeweiliger räumlicher Abgrenzung (Stadtteile bzw. Gemeinde) geben.

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Regensburg – Angebotskaufpreise

Preisspannen in Euro/qm 2021-2022 Q1

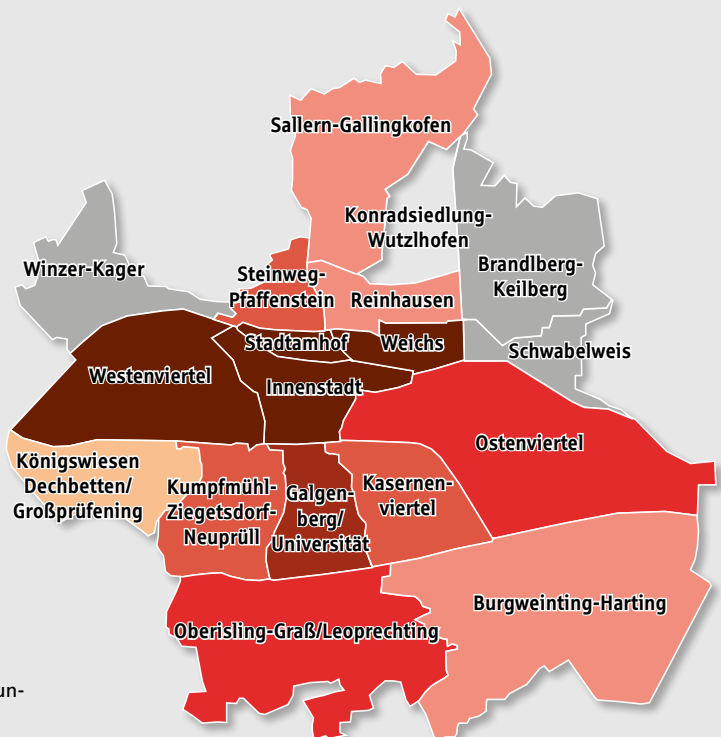
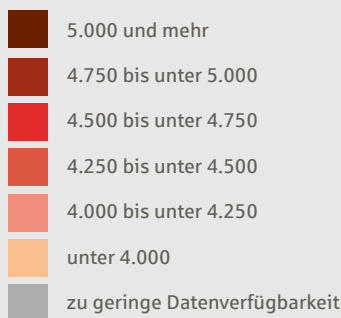


Abbildung 50: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022, (n = 157).

Hinweis: Die Auswertungen basieren auf Ebene der Stadtbezirke auf unterschiedlich großen Fallzahlen und haben demzufolge nur eine eingeschränkte statistische Validität.

© bulwiengesa AG 2022
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartografie

Im beobachteten Zeitraum von 2021 bis zum ersten Quartal 2022 wurden auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 in der Stadt Regensburg insgesamt 157 Bestandseigentumswohnungen inseriert. Damit hat sich die Anzahl der Inserate um 78 % zum Vorgängerbericht verringert.

Im Durchschnitt wurden Eigentumswohnungen im Bestand für 4.800 Euro/qm über alle Lagen, Wohnflächen und Ausstattungen hinweg angeboten. Der durchschnittliche Angebotspreis lag 12,9 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis (RIWIS) einer Standardeigentumswohnung in mittlerer Lage.

Die höchsten Preise wurden in zentralen Lagen erzielt. Am höchsten waren im beobachteten Zeitraum die Preise in den Stadtbezirken Weichs (Ø 5.500 Euro/qm), Innenstadt (Ø 5.200 Euro/qm) und Westenviertel (Ø 5.100 Euro/qm). Die niedrigsten Preise wurden demgegenüber in den Stadtbezirken Königswiesen-Dechbetten-Großprüfening (Ø 3.800 Euro/qm), Burgweinting-Harting (Ø 4.200 Euro/qm) und Sallern-Gallingkofen (Ø 4.200 Euro/qm) erzielt.

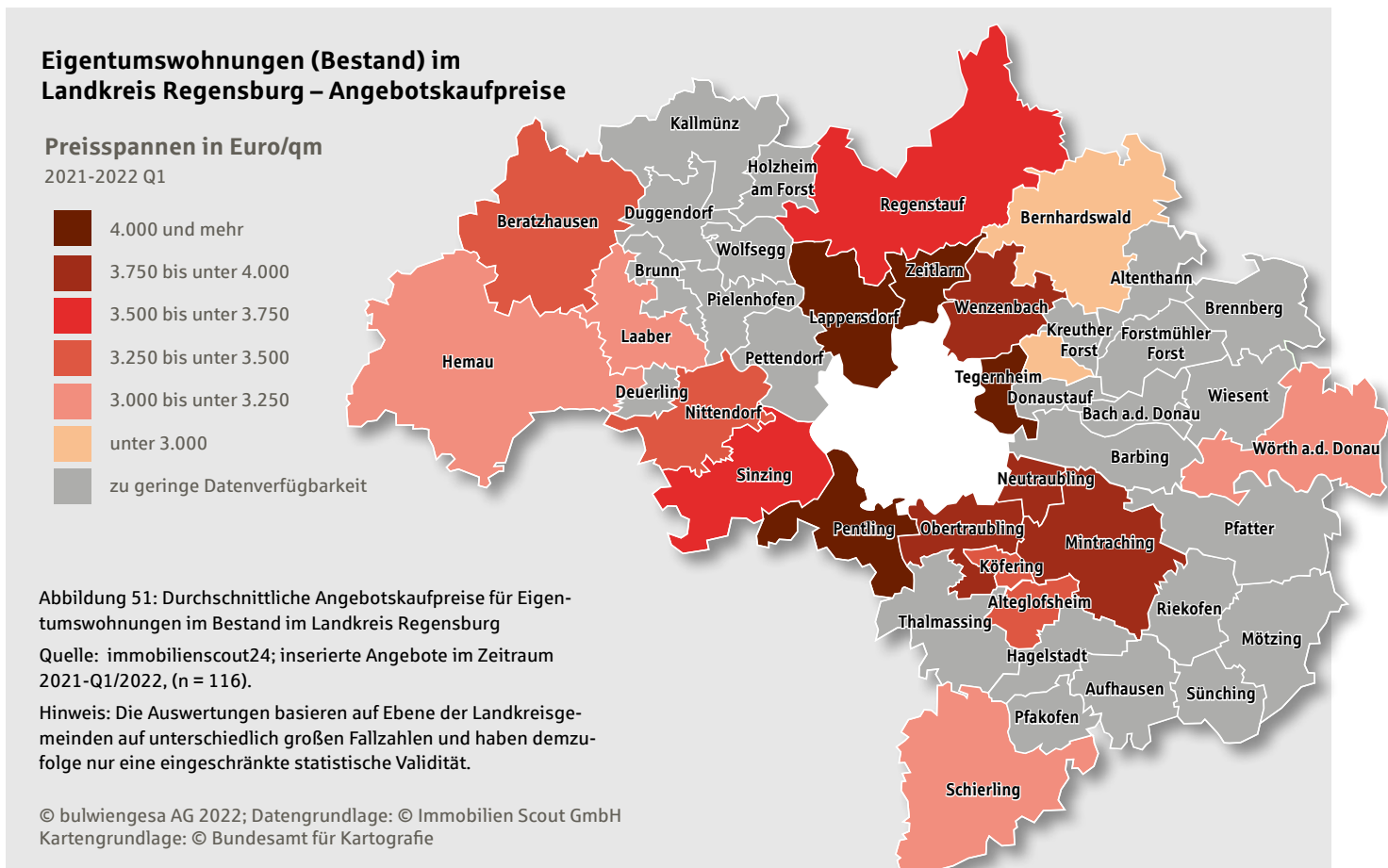
Gute Anbindung und Nähe zu Regensburg schlagen sich auf den Angebotspreis im Umland nieder

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Landkreis Regensburg werden maßgeblich von der Nähe zur Stadt bestimmt.

Verkehrsgünstig gelegene Gemeinden mit Autobahnanbindung oder kurzem Pendelweg durch ÖPNV-Haltestellen profitieren ebenfalls. Im Bestand beträgt der durchschnittliche Angebotskaufpreis im beobachteten Zeitraum etwa 3.500 Euro/qm. Stark nachgefragte und begehrte Gemeinden wie Pentling, Tegernheim, Lappersdorf oder Zeitlarn erzielen Kaufpreise von durchschnittlich über 4.000 Euro/qm und erreichen damit das Niveau, das in der Stadt erzielt wird. Die günstigsten Wohnlagen im Landkreis befinden sich in Gemeinden, die entweder eine längere Pendelzeit zur Stadt oder keine hinreichende Anbindung an Autobahn oder Zug aufweisen wie Wörth a. d. Donau, Schierling, Hemau oder Laaber. Diese Gemeinden weisen mit Preisen von 3.000 bis 3.250 Euro/qm die niedrigsten Werte auf. Einzig in der Gemeinde Bernhardswald lag der angebotene Kaufpreis einer Eigentumswohnung mit unter 3.000 Euro/qm noch niedriger.

Im Vergleich zur Vorgängerstudie ist die Anzahl der inserierten Angebote deutlich zurückgegangen. Konnten im beobachteten Zeitraum damals 287 Angebote ausgewertet werden, sank die Anzahl der Angebote bei der diesjährigen Auswertung um 60 % auf 116 Inserate.

Die Anzahl der Inserate kann pro Gemeinde stark variieren, ebenso wie die Lage und Qualität der angebotenen Wohnungen innerhalb der jeweiligen Gemeinden. Die angegebenen Werte unterliegen somit einer gewissen Schwankung und sollten als Orientierungshilfe angesehen werden. Gab es in einer Gemein-



de innerhalb des betrachteten Zeitraums keine beziehungsweise nicht ausreichend Inserate, um eine valide Bewertung über den vorherrschenden Angebotspreis abgeben zu können, wurde für die Gemeinde aufgrund zu geringer Datenverfügbarkeit kein Wert angegeben.

6.5 Wohnungsmieten

Mietwachstum weniger abhängig von Finanzierungsbedingungen

Wohnungsmieten

Wohnungsmieten werden für Erstbezug im Neubau oder nach Sanierung sowie Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen. Sie gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern und circa 65 bis 95 qm Wohnfläche bei Standardausstattung. Da Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage beziehungsweise dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominalwerte, das heißt ohne Berücksichtigung von Nebenkosten beziehungsweise anderen Vergünstigungen.

Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Regensburg

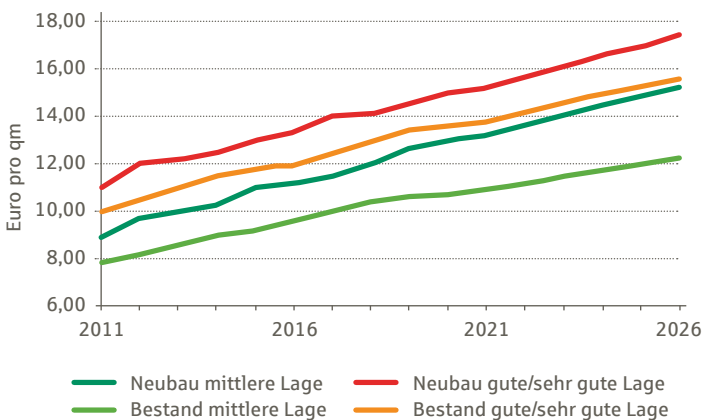


Abbildung 52: Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Regensburg, Prognose ab 2022 (Prognosestand: April 2022)

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Während sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren beinahe verdoppelten, war das Wachstum der Mieten verhaltener. Im Gegensatz zu Kaufpreisen sind Mieten deutlich weniger zinsreagibel und im Zuge der stetigen Verbesserung der Finanzierungsbedingungen langsamer gestiegen. Wohnungsmieten weisen über lange Zeiträume hinweg eine stärkere Korrelation zur allgemeinen Preissteigerung und den Einkommenszuwächsen auf. Wachsen Einkommen und Mieten im Gleichschritt, bleibt die Mietbelastung, definiert als der Anteil der Kaltmiete am Nettoeinkommen einer

Person beziehungsweise eines Haushaltes, konstant. Zwar gibt es auch am Mietwohnungsmarkt immer wieder Phasen, insbesondere in konjunkturell starken Perioden des Immobilienmarktes, einer Erhöhung der Mietbelastung, doch langfristig können Mieten nicht stärker als Einkommen wachsen, ohne die Belastung der Haushalte zu erhöhen.

Für eine Neubauwohnung müssen in Regensburg in mittlerer Lage im Durchschnitt 13,20 Euro/qm im Monat bezahlt werden. In guten und sehr guten Lagen werden 15,20 Euro/qm bezahlt. Damit liegt das Mietwachstum in den letzten zehn Jahren bei 4 % p. a. (mittlere Lage), beziehungsweise 3,3 % p. a. (gute/sehr gute Lage). Bei Bestandswohnungen werden aktuell im Durchschnitt 10,90 Euro/qm in mittleren Lagen und 13,80 Euro/qm in guten und sehr guten Lagen bezahlt. Da aufgrund des knappen Arbeitsangebots und der hohen Preissteigerungsraten für die kommenden Jahre überdurchschnittliche Einkommenszuwächse zu erwarten sind sowie weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnungen in Regensburg herrscht, dürften die Mieten mittelfristig weiter steigen. Auch die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen dürfte bei einigen zu einem Überdenken der Kaufentscheidung führen. Für die kommenden Jahre werden deshalb weitere Mietsteigerungen, sowohl im Bestand als auch im Neubau, erwartet.

Durchschnittliche Wohnungsmieten in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg

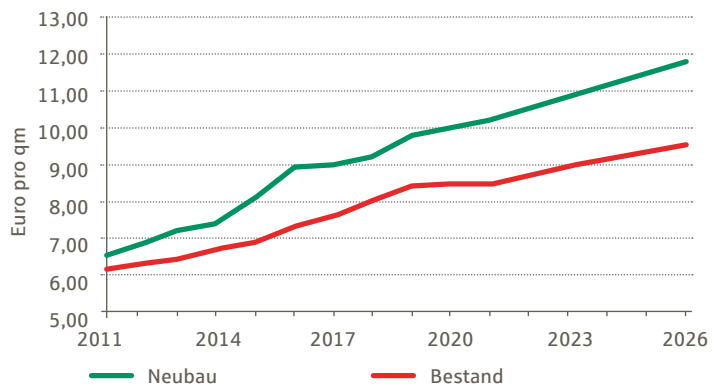


Abbildung 53: Durchschnittliche Wohnungsmieten in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg, Prognose ab 2022 (Prognosestand: April 2022)

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Im Landkreis Regensburg sind Neubaumietwohnungen im Durchschnitt mit 10,20 Euro/qm in mittleren Lagen deutlich günstiger als in der Stadt. Mietwohnungen im Bestand sind mit 8,50 Euro/qm ebenfalls günstiger. Aufgrund des niedrigeren Ausgangsniveaus haben sich die Mieten im Landkreis Regensburg dennoch über die letzten zehn Jahre dynamischer als in der Stadt entwickelt.

In den letzten drei Jahren hat das Mietwachstum im Landkreis leicht abgenommen und lag bei 3,5 % pro Jahr im Neubau und 2 % im Bestand. In den kommenden Jahren sollte das Mietwachstum, analog zur Stadt, in dieser Größenordnung bleiben.



200 Jahre Sparkasse Regensburg

**Weil's schon immer um
viel mehr als Geld ging.**

- ☞ Finanzpartner Nummer 1 in der Region
- ☞ Verlässlicher Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb
- ☞ Motor der einheimischen Wirtschaft
- ☞ Förderer von Sport, Kunst und Kultur
- ☞ Nachhaltiges Wirtschaften
- ☞ Soziale und gesellschaftliche Verantwortung
- ☞ Vertrauensvolle und individuelle Beratung
- ☞ Weiterentwicklung und Innovation

**Die Zufriedenheit unserer Kunden ist
unser höchstes Gut. Wir sagen Danke
für 200 Jahre Vertrauen!**



Sparkasse
Regensburg

Mieten werden mit geringerer Dynamik weiter ansteigen

Die Mieten werden sich in den kommenden Jahren aufgrund der geringen Zinsreagibilität und des weiterhin vorhandenen Wohnungsbedarfs weiter positiv entwickeln. In der Stadt Regensburg werden die Mieten in den kommenden fünf Jahren je nach Lage und Baujahr zwischen 2,3 % und 2,9 % pro Jahr wachsen können. Wachsende Beschäftigung und steigende Einkommen werden dafür sorgen, dass die Mietbelastung trotz steigender Mieten teilweise sinken wird. Nichtsdestotrotz wird Regensburg aufgrund seiner hohen Lebensqualität eine der Städte in Bayern mit der höchsten Mietbelastung bleiben. Auch im Landkreis wird das Mietniveau weiter steigen. Im Neubau ist mit einem Zuwachs von 2,9 % pro Jahr bei den Mieten zu rechnen. Bei Bestandswohnungen fällt der Zuwachs mit 2,3 % pro Jahr etwas geringer aus.

Angebot an Mietwohnungen geht deutlich zurück – zentrale Lagen weiter begehrt

Die Mieten im Stadtgebiet Regensburg haben im beobachteten Zeitraum im Vergleich zur Vorgängerstudie weiter zugelegt. Die höchsten Mieten wurden dabei in den zentralen Stadtbezirken wie dem Westenviertel (Ø 12,60 Euro/qm), der Innenstadt (Ø 12,40 Euro/qm) und Stadtamhof (Ø 12,30 Euro/qm) erzielt.

Die niedrigsten Mieten wurden in den äußeren Stadtbezirken wie Burgweinting-Harting (Ø 9,40 Euro/qm), Winzer-Kager (Ø 9,30 Euro/qm) oder Oberisling-Graß-Leoprechting (Ø 9,20 Euro/qm) erzielt. Zentral und doch vergleichsweise günstig waren die Mieten im Beobachtungszeitraum nördlich der Donau in Weichs (10,60 Euro/qm).

Analog zu den Eigentumswohnungen sind auch bei Mietwohnungen die Inserate deutlich zurückgegangen. Mit 1.077 Inseraten ging das Angebot zum Vorgängerbericht um 56 % zurück.

Gemeinden südlich von Regensburg mit höchsten Mieten

Die Angebotsmieten stiegen im Landkreis Regensburg im beobachteten Zeitraum von 2021 bis zum ersten Quartal 2022 weiter an. Abhängig von der Wohnlage, Ausstattung oder Wohnfläche lag die Angebotsmiete bei 8,50 Euro/qm. Wie bereits im Immobilienreport 2020 weist Pentling (Ø 10,20 Euro/qm) die höchsten Mieten im Landkreis auf. In Ober- und Neutraubling werden im Bestand ebenfalls Mieten von über 9,50 Euro/qm aufgerufen. Obwohl Pentling bereits zum dritten Mal die höchsten Mieten aufweist, verlangsamt sich das Wachstum im Vergleich zu anderen Gemeinden. Günstige Mieten von unter 7,50 Euro/qm gibt es in den Gemeinden Beratzhausen, Pielenhofen, Pfatter, Mötzing und Wiesent.

Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Regensburg – Angebotsmieten

Preisspannen in Euro/qm
2021-2022 Q1

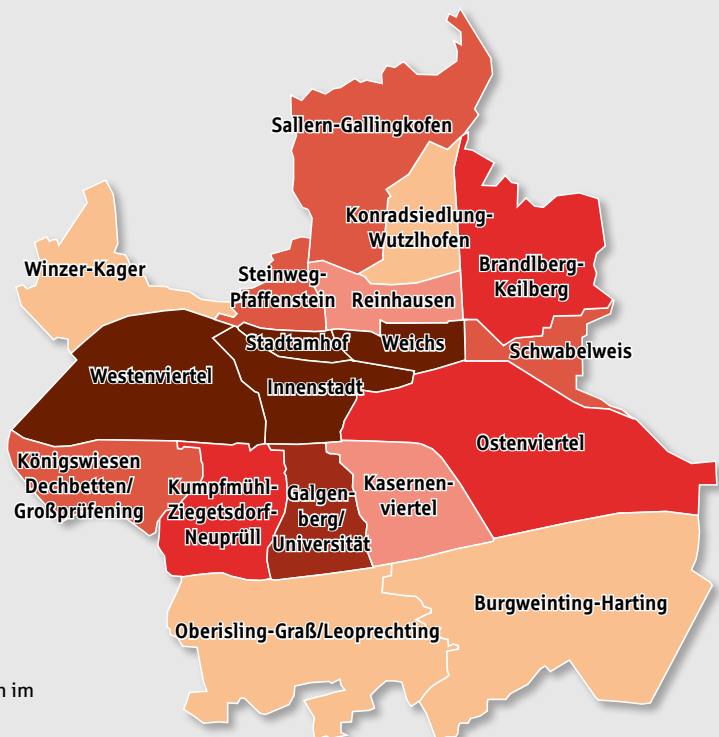
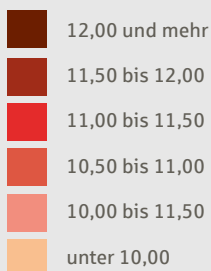
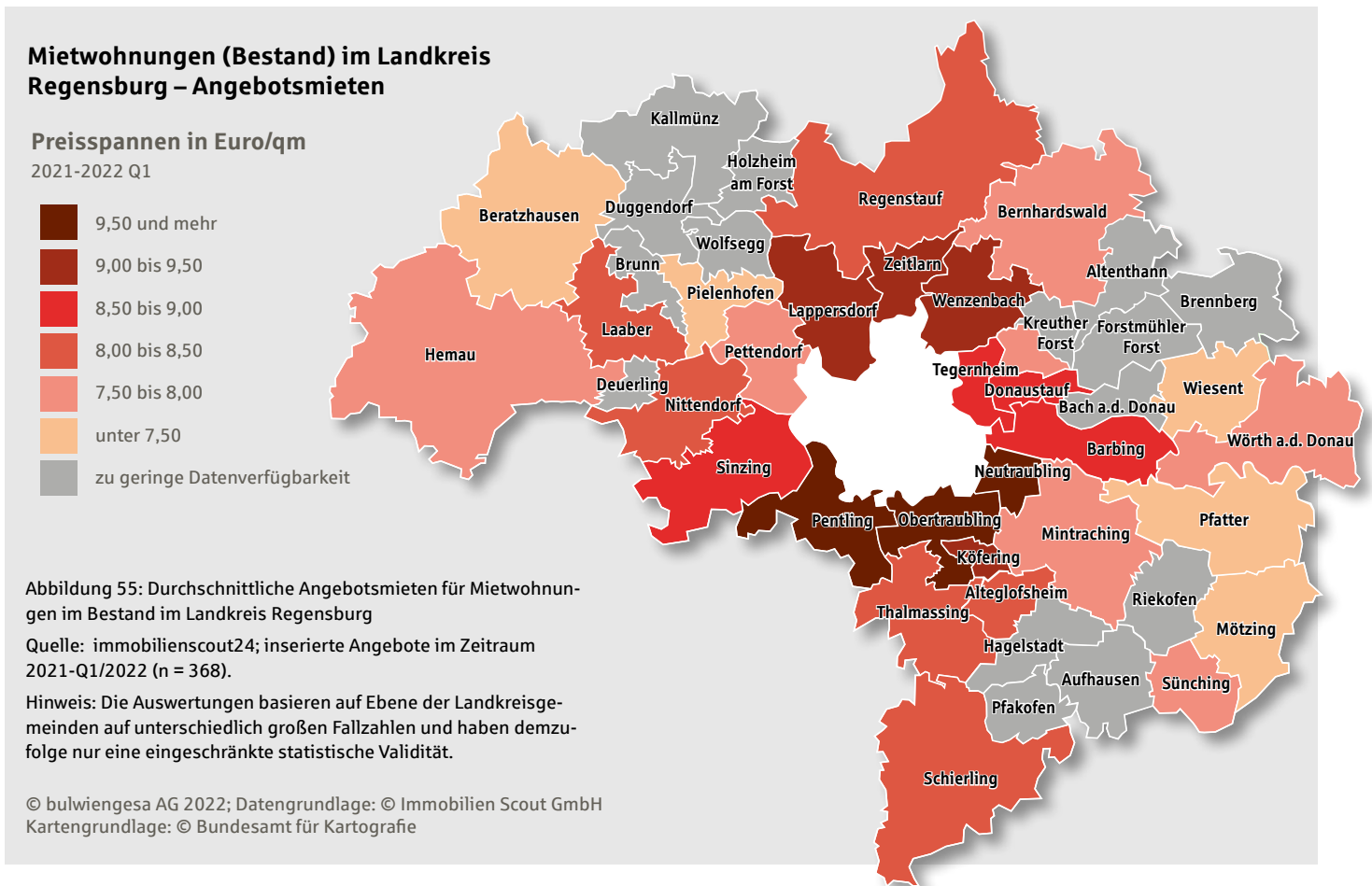


Abbildung 54: Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg

Quelle: immobilenscout24; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022, (n = 1.077).

Hinweis: Die Auswertungen basieren auf Ebene der Stadtbezirke auf unterschiedlich großen Fallzahlen und haben demzufolge nur eine eingeschränkte statistische Validität.

© bulwiengesa AG 2022
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartografie



Zur Vorgängerstudie sind auch bei den Mietangeboten im Landkreis die inserierten Angebote zurückgegangen. Mit 368 Angeboten wurden etwa 45 % weniger Angebote erstellt als im gleichen Zeitraum vor zwei Jahren. Entsprechend gibt es auch in diesem Report Gemeinden, für die aufgrund der sehr geringen Anzahl an Angeboten keine valide Aussage zum Mietniveau erstellt werden kann.

6.6 Preise von Häusern

Kaufpreiswachstum verlangsamt sich – Seitwärtsphase könnte anlaufen

Preise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser

Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für maximal 20 Jahre alte Bestandsobjekte im Wiederverkauf mit 150 bis 200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße mit in der Regel 600 bis 800 qm Grundstücksfläche; das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage beziehungsweise dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

Kaufpreise für Reihenhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihemittelhaus mit 100 bis 120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; ein Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage beziehungsweise dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.



Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Regensburg

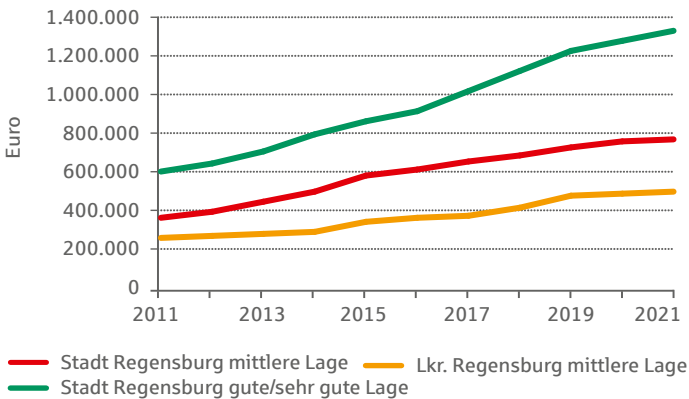


Abbildung 56: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Regensburg

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser haben sich in den letzten zehn Jahren deutlich verteuert. In der Stadt Regensburg hat sich der Preis für ein Einfamilienhaus in mittlerer Lage auf 760.000 Euro in einer Dekade verdoppelt. In guten und sehr guten Lagen hat ebenfalls eine Verdoppelung der Kaufpreise auf 1.300.000 Euro stattgefunden. Im Landkreis Regensburg ist die Entwicklung etwas schwächer, doch in mittlerer Lage müssen etwa 500.000 Euro für ein Einfamilienhaus aufgewendet werden. Damit sind die Kaufpreise im Landkreis um 6,4 % pro Jahr gestiegen.

In den letzten zwei Jahren hat sich das Wachstum in mittleren Lagen verlangsamt. In der Stadt stiegen die Preise um 2,8 % pro Jahr und im Landkreis um 2,1 % pro Jahr. Das hohe Preisniveau stellt viele potenzielle Käufer mittlerweile vor eine große Hürde. In Kombination mit der hohen Bautätigkeit nimmt das Kaufpreiswachstum ab. Im Bereich der guten und sehr guten Lagen steigen die Preise dagegen, wenngleich etwas langsamer, weiter an. In den letzten zwei Jahren lag das Kaufpreiswachstum bei 4,1 % pro Jahr. Eine kleine vermögende Klientel scheint weiterhin bereit zu sein, die hohen Preise in Toplagen

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Lage in der Stadt Regensburg

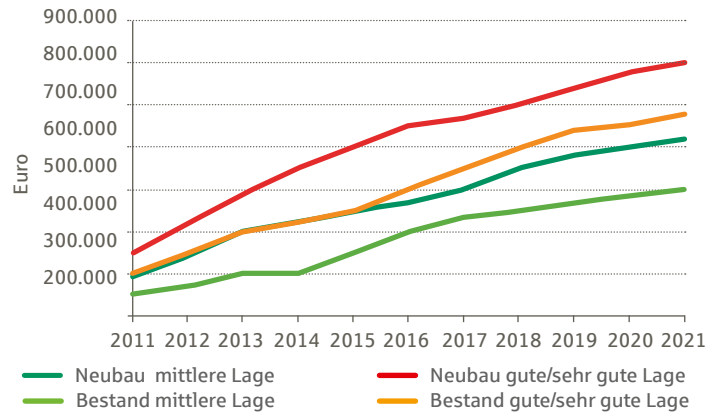
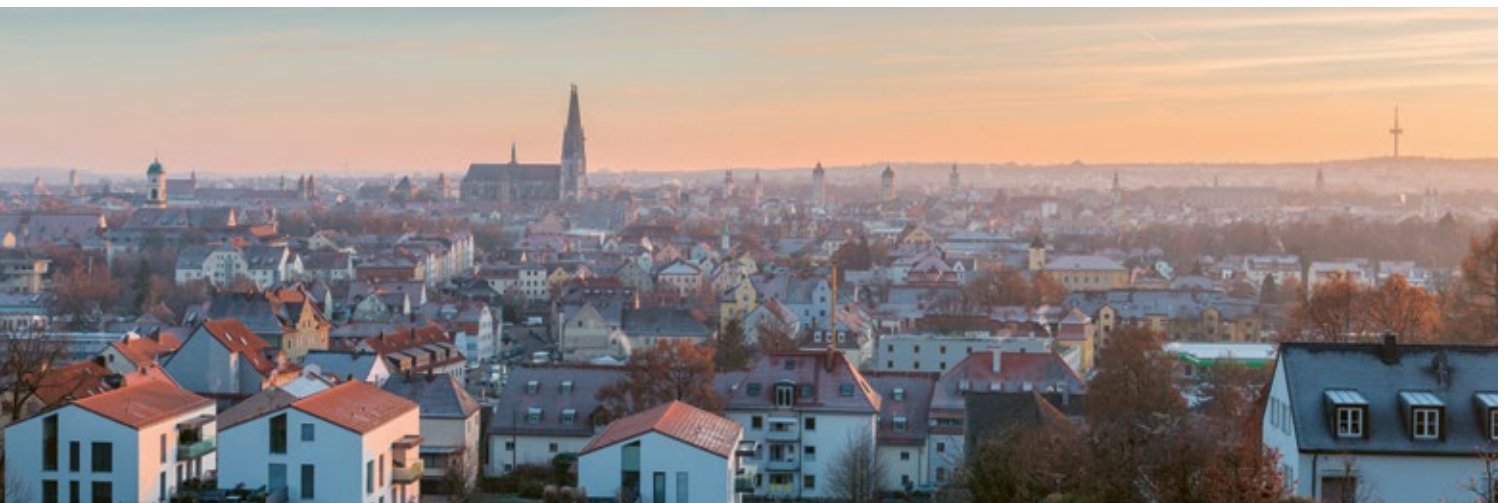


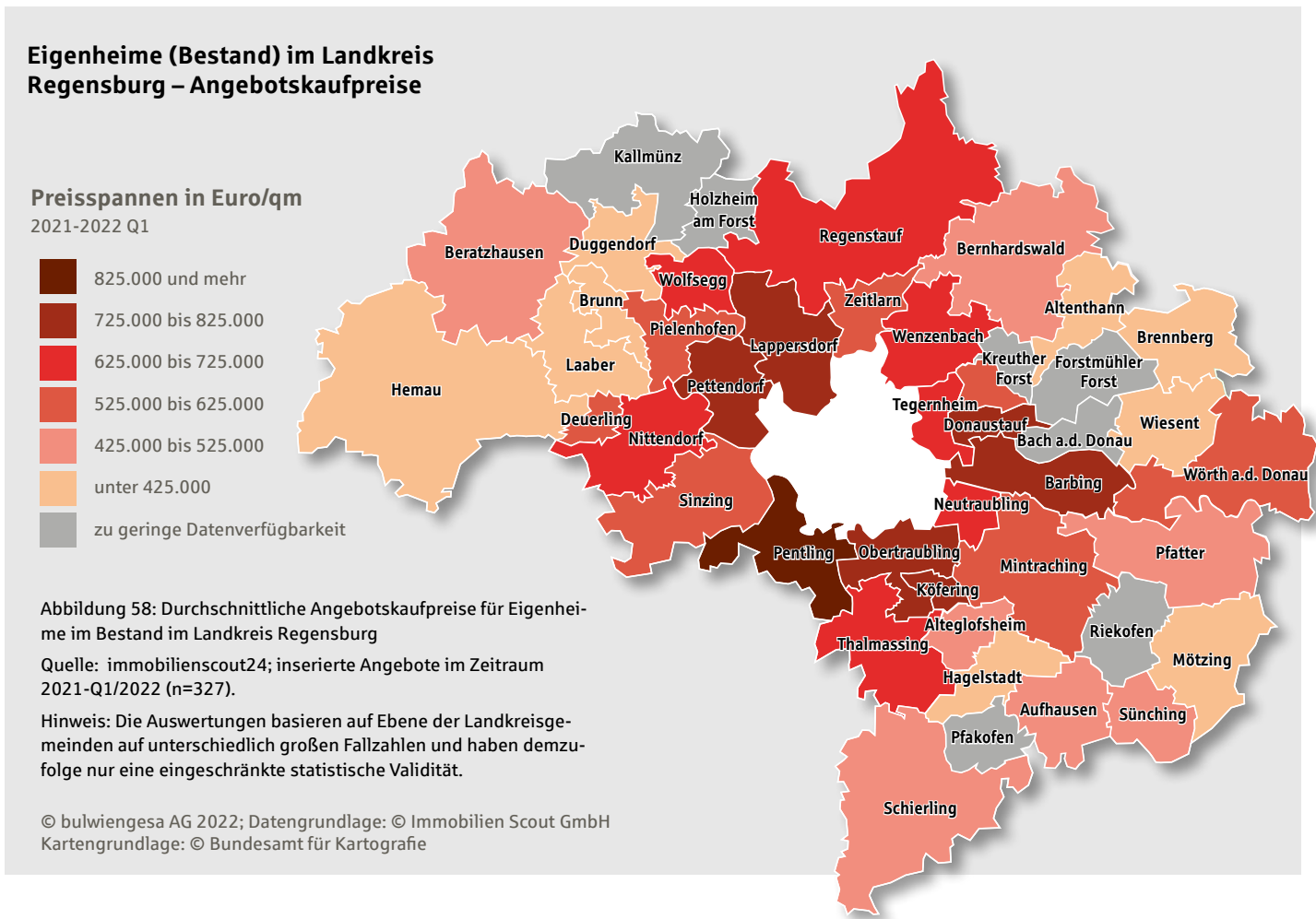
Abbildung 57: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Lage in der Stadt Regensburg

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

zu bezahlen. Die Käufe mit wenig oder keinem Fremdkapital finden häufig unter Investitionsgesichtspunkten statt. Bei der geringen Volatilität der Kaufpreise in der Vergangenheit wird bei niedriger Rendite das Vermögen in luxuriösen Immobilien angelegt.

In Regensburg beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus im Neubau in mittlerer Wohnlage 620.000 Euro. In guten und sehr guten Wohnlagen werden 800.000 Euro erzielt. Im Bestand liegt der Preis mit 500.000 Euro etwa 20 % unter dem Neubaupreis und in guten beziehungsweise sehr guten Lagen beträgt der Kaufpreis 680.000 Euro und damit circa 15 % weniger als im Neubau. Auch bei Reihenhäusern haben sich die Preise in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. In guten und sehr guten Lagen gab es mit 129 % (Neubau) und 127 % (Bestand) die höchsten Zuwächse. In den letzten Jahren hat sich analog zu den Einfamilienhäusern das Kaufpreiswachstum verlangsamt und betrug etwa 2,5 bis 3 % pro Jahr. Die Kaufpreise für Reihenhäuser gehören zu den höchsten in Bayern. Lediglich die Landeshauptstadt München und Rosenheim weisen höhere Preise für Reihenhäuser auf.





Preise für Eigenheime im Landkreis steigen an – Pentling am teuersten

Während die Preise für Eigenheime – Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – im Landkreis analog zu den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen stark von der räumlichen Nähe zu Regensburg und einer guten Verkehrsanbindung abhängen, weisen die Eigenheimpreise zusätzlich eine starke Korrelation zur Kaufkraft der Einwohner in den Gemeinden auf.

Die Gemeinden mit einer hohen Kaufkraft wie Pettendorf (31.560 Euro pro Kopf), Pentling (30.019 Euro pro Kopf), Donaustauf (29.843 Euro pro Kopf) oder Lappersdorf (28.752 Euro pro Kopf) weisen auch die höchsten Kaufpreise für Eigenheime auf. In Pentling betrug der durchschnittliche Kaufpreis von 2021-Q1/2022 über 850.000 Euro. In keiner anderen Gemeinde waren die Kaufpreise entsprechend hoch und selbst in der Stadt Regensburg finden sich teilweise günstigere Eigenheime. Die sehr gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Stadt machen die kaufkraftstarke Gemeinde zu einer der begehrtesten Wohnlagen des Landkreises. Die Gemeinden Obertraubling und Köfering profitieren von ihren guten ÖPNV-Anbindungen zur Stadt und treiben die Eigenheimpreise in den Gemeinden auf ein Niveau von 725.000 bis 825.000 Euro. Erschwinglichere Gemeinden mit hoher Kaufkraft sind die Gemeinden Alteglofsheim und Wiesent. Insbesondere Alteglofsheim bietet

durch eine gute ÖPNV-Anbindung einen attraktiven Standort für Pendler. In beiden Gemeinden sind Eigenheime für unter 500.000 Euro für viele Käufer noch erschwinglich.

Im Vergleich zum Immobilienreport 2020 mit Angeboten aus 2019-Q1/2020 ging das Angebot um 40 % zurück.

Preise für Wohngrundstücke steigen weiter

Grundstückspreise für Einfamilienhäuser

Der Grundstückspreis für Einfamilienhäuser wird in Euro/qm Grundstück für eine Standardfläche mit 600 bis 800 qm Grund, erschlossen, bebaubar mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus ausgewiesen. Da Größe und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage beziehungsweise dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Treibende Kraft des Anstiegs der Einfamilienhauspreise der vergangenen Jahre waren die starken Anstiege für Einfamilienhausgrundstücke. In den letzten zehn Jahren stiegen in mittleren Lagen die Grundstückspreise in der Stadt Regensburg um 120 % beziehungsweise 8,2 % pro Jahr. Für ein durchschnittlich

Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Region Regensburg

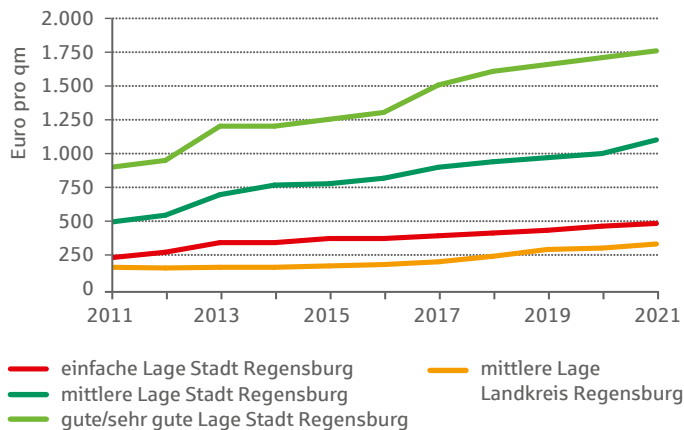


Abbildung 59: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lagen in der Region Regensburg
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

ches Grundstück mit 600 bis 800 Quadratmetern Fläche wären demnach aktuell zwischen 660.000 und 880.000 Euro fällig. Die Kaufpreise für das Grundstück machen somit den bei Weitem größten Anteil an den gesamten Kosten aus. Im Landkreis Regensburg sind Einfamilienhausgrundstücke noch günstiger zu erwerben. In mittlerer Lage beträgt der Preis für ein Grundstück 340 Euro/qm. Das entspricht in den letzten zehn Jahren einer Verdoppelung der Preise, doch das Niveau bleibt weit hinter dem der Stadt zurück. Durch die hohen Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt wird der überwiegende Teil der Einfamilienhäuser auch im Landkreis gebaut (siehe Abbildung 30 und 31). Über die letzten zehn Jahre liegt der Kaufpreis für Grundstücke in der Stadt gegenüber dem Landkreis etwa beim Faktor 3,5 bis 4.

6.7 Preisbeeinflussende Faktoren von Wohnungsangeboten

Preise und Mieten stark abhängig von Größe, Geschoss und Baujahr

Es existieren viele Faktoren, die Einfluss auf die Preise und Mieten von Immobilien haben. In der folgenden Tabelle werden einige der wichtigsten Faktoren und deren Einfluss aufgeführt. Dabei wird unterschieden zwischen verschiedenen Wohnungsgrößen, der Etage der Wohnung und dem Baujahr. Weitere Einflussgrößen, die zum Teil einen hohen Einfluss auf den Immobilienwert haben können, wie beispielsweise die Mikrolage, das Ausstattungsniveau, die Zimmeranzahl oder der energetische Stand der Immobilien wurden hier nicht aufgeführt. Die vorliegenden Daten sind mit Achtsamkeit zu bewerten, da es in einigen Unterkategorien zu einer geringen Fallzahl von Inseraten kommen kann, die zu einer nicht ausreichenden statistischen Signifikanz führen. Bei größeren Abweichungen vom allgemeinen Trend einer Reihe handelt es sich womöglich um solch einen Fall. Grundsätzlich zeigt sowohl die Stabilität der Auf- und Abschläge zu vorherigen Berichten als auch der überwiegende Teil der Zeitreihen eine gute Aussagekraft über den Einfluss der Faktoren auf Immobilienwerte.

Bezüglich der Wohnfläche sind bei größeren Einheiten sowohl in der Stadt als auch im Landkreis deutliche Abschläge bei den Quadratmeterpreisen zu verzeichnen. Entsprechend werden für kleinere Wohneinheiten unter 30 qm deutliche Mietaufschläge zwischen 21 % in der Stadt und 35 % im Landkreis verlangt. Bei Eigentumswohnungen sind die Auf- und Abschläge verhaltener. Hier werden weder für kleine noch für größere Wohnun-

Zu- und Abschläge auf den Durchschnittspreis der Angebote in Prozent nach Segment in der Region Regensburg

Größe qm		<30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130+
ETW	Stadt	3	-2	-2	-1	5	2	5
	Lkr.	3	6	2	-1	-6	-2	-6
MW	Stadt	21	2	-5	-4	-8	-4	-9
	Lkr.	35	8	3	-2	-6	-15	-17
Geschoss		EG	1	2	3-4	5-6	7-8	9+
ETW	Stadt	11	-1	7	-1	-4	-17	-20
	Lkr.	-2	-4	-3	0	2	-	-
MW	Stadt	0	1	1	1	-3	-5	-22
	Lkr.	0	0	2	5	-	-	-
Baujahr		<1920	1920-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010+
ETW	Stadt	5	16	-14	-16	-6	13	22
	Lkr.	-28	-21	-14	-13	-9	-3	12
MW	Stadt	1	-3	-16	-8	-5	1	12
	Lkr.	13	-13	-11	-5	1	-8	12

Abbildung 60: Zu- und Abschläge auf den Durchschnittspreis der Angebote in Prozent nach Segment in der Region Regensburg

Quelle: immobilien-scout24; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2021-Q1/2022

gen signifikante Abweichungen vom Mittel der Quadratmeterpreise bezahlt.

Bezüglich der Lage in einem Objekt werden sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen für obere Etagen deutliche Abschläge gewährt. Ausschlaggebend hierfür könnte sein, dass sich Wohngebäude mit entsprechend hoher Etagenanzahl nahezu ausschließlich in einfacheren Wohnlagen wie Königswiesen oder dem südlichen Kasernenviertel befinden. Eigentumswohnungen im Erdgeschoss weisen dagegen einen Preisaufschlag von 11 % auf. Die mögliche Gartennutzung kann hier ein wichtiger Grund sein, wobei hier die Ausrichtung ebenso entscheidend sein dürfte. Im Landkreis ist der Einfluss der Etage fast unbedeutend. Hier spielen somit andere Faktoren eine deutlich wichtigere Rolle. Hinsichtlich des Baujahres spiegelt die Auswertung nach Jahreskohorten ein erwartbares Bild. Für Eigentumswohnungen innerhalb der Stadt Regensburg werden Aufschläge für Altbauten und Jugendstilwohnungen bezahlt. Im Landkreis Regensburg, der Gebäude im entsprechenden Baustil nicht aufweisen kann, sind dagegen für die gleichen Baujahre deutliche Abschläge von 21 % bis 28 % gegeben. Wohnungen, die nach 2010 erbaut wurden, haben erwartungsgemäß ebenfalls einen hohen Aufschlag von 12 % bis 22 % zum Durchschnitt über alle Baujahre. Am günstigsten sind sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen in Stadt und Landkreis in den Baujahresklassen von 1950 bis 1969. In diesem Zeitraum wurden viele einfache Wohnungen gebaut, um dem hohen Bedarf in kurzer Zeit gerecht zu werden.

Das größte Angebot in der Stadt Regensburg mit einem Anteil von 63 % besteht weiterhin im Bereich der Mietwohnungen. Mit knapp einem Drittel folgt der Markt für Eigentumswohnungen der damit im Vergleich zur Vorgängerstudie leicht angestiegen ist. Gesunken ist der Anteil an zu verkaufenden und zu vermietenden Häusern. Bedingt durch die hohen Grundstückspreise in der Stadt werden lediglich wenige Häuser neu gebaut und Mieter von Häusern im Bestand müssten bei einem Wechsel ihres Mietobjekts in den meisten Fällen einen deutlichen Mietaufschlag akzeptieren. Selbst wenn sich die Wohnbedürfnisse dieser Mieter verändert haben, verbleiben sie in ihren aktuellen Häusern.

Im Landkreis Regensburg hat sich die Situation zur Vorgängererhebung deutlich gewandelt. Waren vor zwei Jahren noch 46 % der angebotenen Inserate Häuser zum Kauf, hat sich der Anteil zuletzt auf 19 % mehr als halbiert. Dominierend sind auch hier, analog zur Stadt, Mietwohnungen mit einem Anteil von etwa der Hälfte aller Angebote. Steigende Baulandpreise und eine abnehmende Erschwinglichkeit machen sich zunehmend auch im Landkreis Regensburg bemerkbar.

Trotz der Verschiebung der Angebotsstruktur sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg bleibt das Muster von einem größeren Angebot an Eigentumswohnungen und zum Kauf stehenden Häusern im ländlich geprägten und erschwinglicheren Landkreis auch in der diesjährigen Auswertung bestehen.

6.8 Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage

Unterschiede in der Angebotsstruktur von Stadt und Landkreis bleiben bestehen

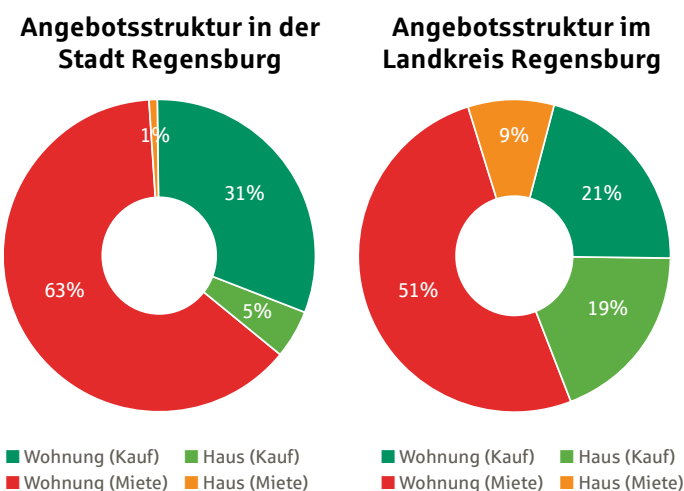


Abbildung 61: Angebotsstruktur nach Segment in der Region Regensburg im Vergleich

Quelle: immobilienScout24; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2021-Q1/2022



Mietwohnungen in der Stadt Regensburg kleiner als im Landkreis – oder doch nicht?

Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl in der Region Regensburg						
Stadt Regensburg						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Durchschnitt
ETW	32 qm	55 qm	81 qm	99 qm	138 qm	67 qm
MW	31 qm	56 qm	78 qm	102 qm	145 qm	59 qm
Zimmerzahl	bis 4,5	5-5,5	6-6,5	7-7,5	8+	Durchschnitt
Haus (Kauf)	114 qm	137 qm	145 qm	176 qm	180 qm	135 qm
Landkreis Regensburg						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Durchschnitt
ETW	32 qm	59 qm	85 qm	98 qm	147 qm	73 qm
MW	34 qm	59 qm	84 qm	105 qm	138 qm	77 qm
Zimmerzahl	bis 4,5	5-5,5	6-6,5	7-7,5	8+	Durchschnitt
Haus (Kauf)	124 qm	141 qm	155 qm	163 qm	172 qm	141 qm

Abbildung 62: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl in der Region Regensburg
 Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2021-Q1/2022

Beim Vergleich der Wohnungsgrößen nach der Zimmerzahl zeigen sich bei der Gegenüberstellung zwischen Stadt und Landkreis Regensburg nur geringe Unterschiede.

Eine Ausnahme bilden Mietwohnungen, die in der Stadt mit durchschnittlich 59 qm deutlich kleiner als im Landkreis mit 77 qm sind. Hauptgrund hierfür ist die unterschiedliche Verteilung der Wohnungen nach ihrer Zimmeranzahl. In der Stadt überwiegen Wohnungen mit kleinerer Zimmerzahl. Beim Vergleich der Wohnungsgrößen innerhalb derselben Klasse von Zimmerzahlen unterschieden sich die Wohnungsgrößen wenig bis gar nicht. Tendenziell sind zwar Wohnungen in der Stadt weiterhin zwei bis drei Quadratmeter kleiner, doch diese Differenz ist fast zu vernachlässigen.

Beim Vergleich der durchschnittlichen Häusergröße zeigt sich zwischen der Stadt und dem Landkreis Regensburg ein ähnliches Bild. Zwar ist ein durchschnittliches Haus in der Stadt etwas kleiner, doch mit der gleichen Zimmerzahl nivelliert sich der Unterschied und die größeren Häuser über alle Zimmeranzahlen hinweg entspringen der unterschiedlichen Verteilung.

Bestand dominiert Wohnungsangebot in Stadt und Landkreis

Trotz der hohen Bautätigkeit in der Region Regensburg dominiert weiterhin der Bestand das Wohnungsangebot. Insbesondere bei den Mietwohnungen innerhalb der Stadt Regensburg bildet der Bestand mit einem Anteil von 86 % die tragende Säule des Wohnungsangebots.

Anteil von Neubauten (Baujahr ab 2021) am gesamten Wohnungsangebot

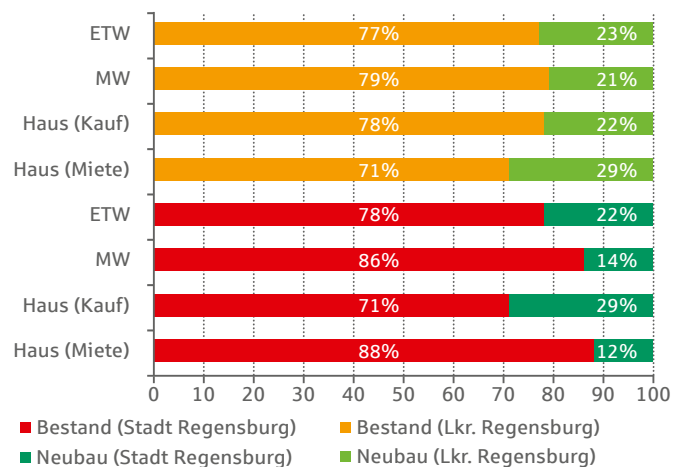


Abbildung 63: Anteil von Neubauten (Baujahr ab 2021) am gesamten Wohnungsangebot

Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2021-Q1/2022

Neubauten machen mit 29 % bei den zum Verkauf stehenden Häusern in der Stadt Regensburg den größten Treiber unter den Neubauanteilen aus. Dass in dem Bereich viele Neubauprojekte fertiggestellt wurden, erklärt auch das zuvor angesprochene geringere Kaufpreiswachstum bei Häusern (siehe Kapitel 5.6).

In Gegenüberstellung mit den Vorgängerberichten bleibt der Neubauanteil im Mietwohnungssegment weiter unterdurchschnittlich. Während in den Landkreiskommunen der Anteil

bei 21 % liegt und damit zum Vorgängerbericht angestiegen ist, wird in der Stadt nach wie vor sehr wenig Neubau im Mietsegment fertiggestellt. Der Anteil ist mit 14 % immer noch niedrig.

Angebot und Nachfrage in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße

In den folgenden Tabellen wird das Angebot (inserierte Immobilien) und die Nachfrage (Anzahl der Klicks auf die Angebote) nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Stadt und im Landkreis Regensburg dargestellt.

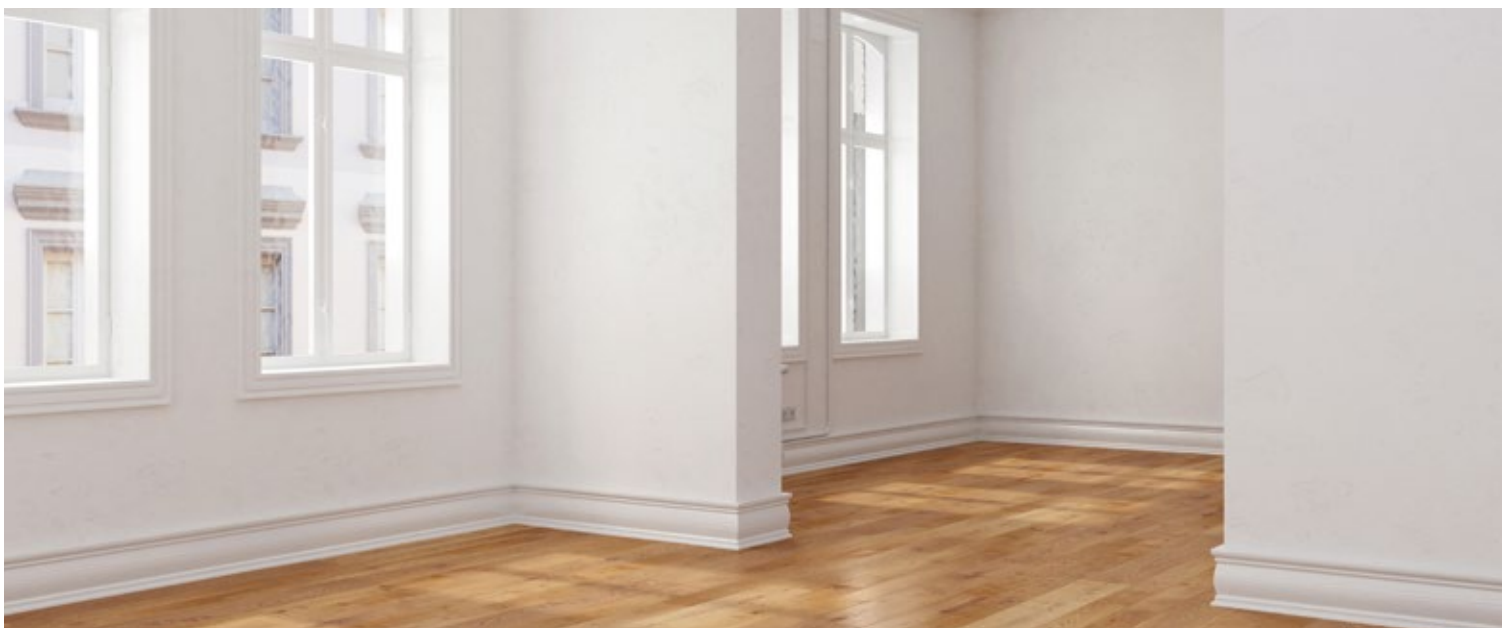
Wohnungsangebot und -nachfrage nach Wohnungsgröße in der Stadt Regensburg				
		Angebot		
		unter-Ø	Ø	über-Ø
Nachfrage	unter-Ø	3,5- bis 4-Zimmer-MW 3,5- bis 4-Zimmer-ETW		2,5- bis 3-Zimmer-ETW 1-Zimmer-MW 2,5- bis 3-Zimmer-MW
	Ø			1,5- bis 2-Zimmer-ETW
	über-Ø	1-Zimmer-ETW 4,5+-Zimmer-ETW 4,5+-Zimmer-MW		1,5- bis 2-Zimmer-MW

Abbildung 64: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg
Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022

Wohnungsangebot und -nachfrage nach Wohnungsgröße im Landkreis Regensburg				
		Angebot		
		unter-Ø	Ø	über-Ø
Nachfrage	unter-Ø	1-Zimmer-ETW 1-Zimmer-MW 4,5+-Zimmer-MW	4,5+-Zimmer-ETW	1,5 bis 2-Zimmer-ETW
	Ø			
	über-Ø	3,5 bis 4-Zimmer-ETW	4-Zimmer-MW	2,5 bis 3-Zimmer-ETW 1,5 bis 2-Zimmer-MW

Abbildung 65: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg
Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2021-Q1/2022

Die Analyse zeigt eine deutliche Trennung des Nachfrageüberhangs auf der einen und des Angebotsüberhangs auf der anderen Seite. Einerseits besteht für große Miet- und Eigentumswohnungen mit über 4,5 Zimmern ein hoher Nachfrageüberhang, während für mittelgroße Wohnungen ein Überangebot am Markt herrscht. Eine Besonderheit bilden Einzimmerwohnungen. Für diese kleinen Wohnungen existiert eine sehr hohe Nachfrage bei geringerem Angebot und für die gleiche Wohnungsgröße am Mietwohnungsmarkt besteht ein deutlicher Angebotsüberhang. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass sich im Betrachtungszeitraum der Jahre 2021-Q1/2022 die Zahl der Studierenden von ihrem Vor-Pandemieniveau noch nicht vollständig erholt hat. Dementsprechend gab



es im Segment der Einzimmermietwohnungen im betrachteten Zeitraum nur eine geringe Nachfrage.

Im Landkreis zeigt sich dagegen ein gänzlich anderes Bild. Einzimmerwohnungen, sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentumswohnungen, existieren so gut wie nicht. Es herrscht weder rege Nachfrage noch existiert ein größeres Angebot. Der größte Nachfrageüberhang besteht hier bei den 3,5- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen. Im Gegensatz zu den 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen existiert hier bei ähnlich hoher Nachfrage ein geringeres Angebot. Kleinere 1,5- bis 2-Zimmer-Eigentumswohnungen werden dagegen seltener nachgefragt, obwohl das Angebot hier größer ist. Eine klare Präferenz zwischen Miet- und Eigentumswohnungen ist weder in der Stadt noch im Landkreis erkennbar.

6.9 Markt für Mehrfamilienhäuser

Anstieg der Vervielfacher nimmt ab

Rohertragsvervielfacher

Der Vervielfacher entspricht dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Bruttoanfangsrenditen verstehen sich als das Verhältnis von eingehenden Nettokaltmieten zum Nettokaufpreis, das heißt ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, nichtumlagefähigen Betriebskosten und Steuern. Die Miete ist die erzielbare Miete im ersten Jahr (betrachtet zum Kaufzeitpunkt).

Der Vervielfacher gilt für ein reines Wohnobjekt, circa 20 Jahre, mindestens sechs Wohneinheiten, keine Paketverkäufe, kein Erstbezug/ Totalsanierung. Da Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Spanne im Wesentlichen eine von der Lage beziehungsweise dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand in der Region Regensburg

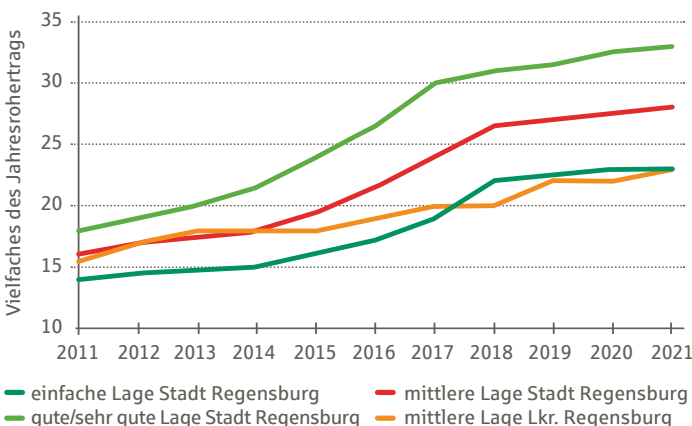


Abbildung 66: Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand in der Region Regensburg

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

In der Stadt Regensburg werden für Mehrfamilienhäuser im Bestand in mittleren Lagen aktuell 27,5 Jahresnettokaltmieten bezahlt. In guten und sehr guten Lagen sind Vervielfacher von 33 üblich. In den letzten fünf Jahren haben sich die Vervielfacher damit sowohl in mittleren als auch in guten und sehr guten Lagen um 3 bis 3,5 Jahresnettokaltmieten erhöht. Die Anstiege der Vervielfacher haben in den letzten Jahren an Tempo verloren und eine weitere Erhöhung scheint in der Zukunft begrenzt. Vielmehr bergen Zinsanstiege das Potenzial für eine Korrektur der Entwicklung der vergangenen Jahre.

Auch im Landkreis haben sich die Vervielfacher in den letzten Jahren mit abnehmender Dynamik erhöht. Zuletzt wurden in mittleren Lagen 23 Jahresnettokaltmieten und somit drei Jahresmieten mehr als vor fünf Jahren bezahlt. Vereinzelt sind in sehr guten Lagen auch Vervielfacher von 28 für Mehrfamilienhäuser möglich.

Einen neuen Höchststand verzeichnete die Anzahl der Verkäufe der Mehrfamilienhäuser. Mit insgesamt 57 Objekten wies der Gutachterausschuss für 2021 den höchsten Wert der letzten Jahre aus. Gleichzeitig wurde mit 152 Mio. Euro in diesem Segment ein Rekordumsatz verbucht. Stabil in den letzten zwei Jahren, jedoch auf einem niedrigeren Niveau als in den Jahren zuvor, zeigten sich die Transaktionen von Wohn- und Geschäftshäusern. Trotzdem liegt der Umsatz mit 96 Mio. Euro 2021 auf einem weiterhin recht hohen Niveau.

Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Regensburg

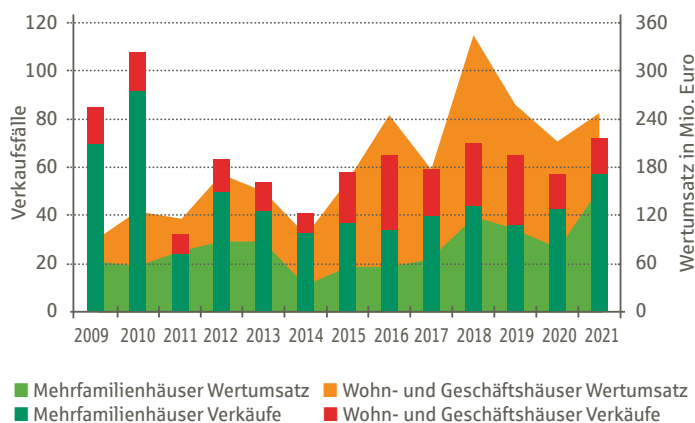


Abbildung 67: Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2022

Risikobewusstsein der Marktteilnehmer kehrt zurück

Da das Kaufpreiswachstum in den kommenden Jahren weiter abnehmen dürfte und die Mieten durch ihre geringere Zinsregibilität stärker steigen dürften als die Preise, wird es in den nächsten Jahren zu geringeren Vervielfachern kommen.



Die durch die Pandemie und den Ukraine Konflikt ausgelösten Neubepreisungen der Risikoaufschläge bei Anleihen werden sich auch in den Renditen für Immobilien niederschlagen. Es ist nicht anzunehmen, dass für einen längeren Zeitraum die Rendite für US-Anleihen mit zehnjähriger Laufzeit oberhalb einer mit Risiko behafteten Investition in Immobilien notiert. Andere Assetklassen gewinnen an Attraktivität und fordern eine Adjustierung der Risikoaufschläge.

Da in der Zukunft, durch eine hohe Nachfrage, weiter mit steigenden Mieten zu rechnen ist, kann eine Investition in Immobilien trotz rückläufiger Vervielfacher für Investoren und private Anleger sinnvoll sein. Für Selbstnutzer gelten neben der reinen Rendite beziehungsweise einer Alternativanlage häufig nicht quantifizierbare, sondern emotionale Gründe. Abschließend blicken Selbstnutzer auf einen Anlagezeitraum, der weit über einer verlässlich prognostizierbaren reinen Renditebetrachtung liegt.

Mehrfamilienhausgrundstücke verteuerten sich weiter

Grundstückspreise Mehrfamilienhäuser

Der Grundstückspreis für Mehrfamilienhäuser wird in Euro/qm Grundstück ausgewiesen und gilt für eine erschlossene Fläche mit einer GFZ von circa 0,8. Da Nutzungsintensität und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage beziehungsweise dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Regensburg

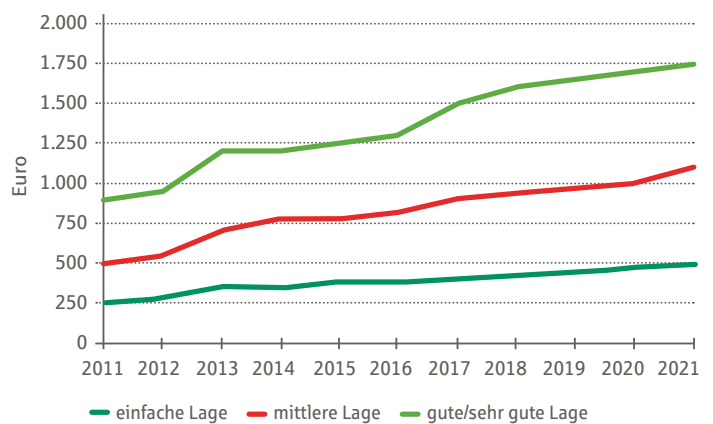


Abbildung 68: Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Regensburg
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Ein maßgeblicher Faktor für die hohen Miet- und Kaufpreisanstiege in den letzten Jahren sind die gestiegenen Grundstückspreise auf dem Wohnungsmarkt. Der massive Nachfrageüberhang in Städten hat dazu geführt, dass sich die Grundstückspreise in allen Lagen so dynamisch entwickelt haben. Das jährliche Wachstum der letzten zehn Jahre liegt in mittleren Lagen bei 8,2 % pro Jahr und damit noch oberhalb des hohen Kaufpreiswachstums für Bestandswohnungen von 6,3 % pro Jahr. Während das Wachstum der Kaufpreise in Regensburg seit einigen Jahren abnimmt, steigen die Grundstückspreise weiter mit hoher Dynamik an. In den letzten drei Jahren lag der Zuwachs der Grundstückspreise in mittleren Lagen beinahe doppelt so hoch wie der Anstieg der Kaufpreise.



7. Region Regensburg im Fokus

7.1. Landkreiskommunen

Im Folgenden werden Standortprofile und Wohnungsmärkte zehn ausgewählter Kommunen des Landkreises Regensburg dargestellt. Um die unterschiedlichen Gegebenheiten des Immobilienmarktes im Landkreis Regensburg aufzuzeigen, werden dabei Gemeinden unterschiedlicher Größe und Lage betrachtet.

	Einwohner (2020)	SVP-Beschäftigte (2020)	Kaufkraft je Einwohner (Euro, 2021)
Hemau	9.317	1.752	22.464
Lappersdorf	13.288	1.982	27.561
Neutraubling	13.997	15.067	23.084
Nittendorf	9.301	1.157	25.155
Obertraubling	8.470	3.165	25.897
Regenstauf	16.109	4.957	23.937
Schierling	8.213	3.013	24.686
Tegernheim	5.545	661	26.862
Wenzenbach	8.828	816	26.583
Wörth a. d. Donau	4.896	2.146	25.267

Abbildung 69: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Michael Bauer Research GmbH



2021-Q1/2022	Ø-Preise Eigentumswohnungen (Euro/qm)		Ø-Miete Wohnungen (Euro/qm)		Ø-Preise Häuser (Euro)	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Hemau	2.600*	1.900*	9,30	7,20	-**	435.000
Lappersdorf	5.280	4.000	11,80	9,50	-**	670.000
Neutraubling	4.290	3.750	10,10	9,50	-**	600.000
Nittendorf	4.700	3.200	9,90	9,20	-**	690.000
Obertraubling	-**	3.950	10,90	9,50	575.000	580.000
Regenstauf	3.750	3.550	9,40	8,60	-**	700.000
Schierling	-**	3.500	9,50	8,30	780.000	580.000
Tegernheim	5.500	3.850	13,00	9,20	780.000	760.000
Wenzenbach	5.350	4.750	11,30	8,80	620.000	765.000
Wörth a. d. Donau	-**	3.500	-**	7,80	460.000	460.000

Abbildung 70: Übersicht über Angebotsmieten und -preise in ausgewählten Landkreiskommunen

Quelle: immobilenscout24; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022;

**kein Angebot im untersuchten Zeitraum



7.1.1 Hemau

Die mit rund 9.300 Einwohnern sechstgrößte Kommune liegt landschaftlich reizvoll auf einem grünen Höhenzug zwischen den Flüssen Altmühl und Schwarze Laber im Westen des Landkreises Regensburg. Über die Bundesstraße 8 sind sowohl Regensburg (circa 30 km) als auch Neumarkt in der Oberpfalz (circa 40 km) und Nürnberg (circa 85 km) gut zu erreichen. Zwei Buslinien des Regensburger Verkehrsverbundes verbinden Hemau mit den umliegenden Gemeinden und Regensburg. Der nächste Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr liegt etwa 7 km entfernt in Beratzhausen.

Die Wirtschaftsstruktur der Kommune zeichnet sich vor allem durch mittelständische Betriebe aus. Wichtige Wirtschaftszweige sind Land- und Forstwirtschaft, Holz-, Papier- und Druckgewerbe, Metallverarbeitung und Handels-, Verkehrs- sowie Handwerksbetriebe. Seit 2002 trägt Hemau zudem die Bezeichnung „Solarstadt“. Zu dieser Zeit wurde auf einem ehemaligen Militärgelände der damals leistungsfähigste private Solarpark der Welt errichtet. Die Stadt weist eine gute soziale Infrastruktur auf. Neben einer Vielzahl von Krippen beziehungsweise Kindergärten besitzt Hemau eine Grund- und Mittelschule, deren Sanierung/Erweiterung für 2023 geplant ist³, ein sonderpädagogisches Zentrum, ein Blindeninstitut und ein entsprechendes Angebot an Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten für Senioren.

Durch die landschaftlich reizvolle Lage, das vielseitige Sportangebot und einen abwechslungsreichen Veranstaltungskalender mit vielfältigen Festen und Kulturabenden sind verschiedenste Freizeitmöglichkeiten gegeben.

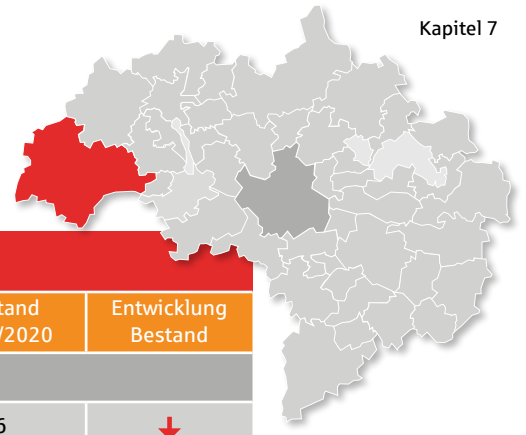
In den vergangenen Jahren hat der Wohnungsmarkt in Hemau vergleichsweise starke Zuwächse zu verzeichnen. Durch die Ausweisung von Neubaugebieten wurden im Jahr 2020 156 Neubauwohnungen fertiggestellt, was laut Landratsamt Regensburg einen Spitzenwert darstellt⁴. Auf den Baugebieten „Nordwest IV“ sowie „Hohenschambach Jurablick“ wurden in den vergangenen Jahren mehr als 100 Parzellen privater Baugrundstücke ausgewiesen und verkauft. Dies hat auch den Häusermarkt in Hemau in den letzten Jahren merklich in Schwung gebracht. Grundstückspreise zwischen 115 und 145 Euro/qm im Baugebiet Nordwest IV zeigen deutliche Preissteigerungen in den letzten Jahren. Dass die Preisentwicklung dabei keinerlei Einfluss auf die Vermarktungsfähigkeit der Baugrundstücke hatte, zeigt die ungebrochen große Nachfrage nach Bauland in der Region. Das liegt vor allem an den vergleichsweise günstigen Angebotspreisen, die trotz des Anstiegs in Hemau noch aufgerufen werden.

Das Wachstum der letzten Jahre wird sich allerdings nicht fortsetzen können, da vorerst keine weiteren Baugrundstücke in Hemau zur Verfügung stehen. Die Stadt will versuchen, langfristig weitere Baugebiete auszuweisen, um der großen Nachfrage gerecht zu werden. Bis jedoch die benötigten Grundstücke gesichert sind und das entsprechende Baurecht geschaffen wurde, werden wohl noch mindestens zwei bis drei Jahre vergehen⁵. So lange wird sich auch die Angebotssituation auf dem Häusermarkt, gerade was den Neubau betrifft, dementsprechend entwickeln und nur eine geringe Dynamik zeigen.

³ Mittelbayerische Zeitung (08.10.2021)

⁴ Mittelbayerische Zeitung (08.05.2021)

⁵ Mittelbayerische Zeitung (08.05.2021)



Immobilienmarkt in Hemaue auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	2*	1*	6	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	Ø 2.600*	1.900*	von 2.400 Ø 2.750 bis 3.300	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	28 Tage	40 Tage	105 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,3	1,5	6	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	9	11	11	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 5,50 Ø 9,30 bis 11,00	von 5,50 Ø 7,20 bis 12,40	von 5,50 Ø 7,20 bis 9,50	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	18 Tage	25 Tage	22 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	2	3	72	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten von Häusern	-**	9	15	↑
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	-** -** -**	von 230.000 Ø 435.000 bis 620.000	von 280.000 Ø 420.000 bis 660.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	16 Tage	38 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	55	39	↑

Abbildung 71:
Angebotsmieten und
-preise in Hemaue
Quelle: immobilien-
scout24.de; inserierte
Angebote im Zeitraum
2021-Q1/2022; *
geringe Fallzahl
**kein Angebot im un-
tersuchten Zeitraum

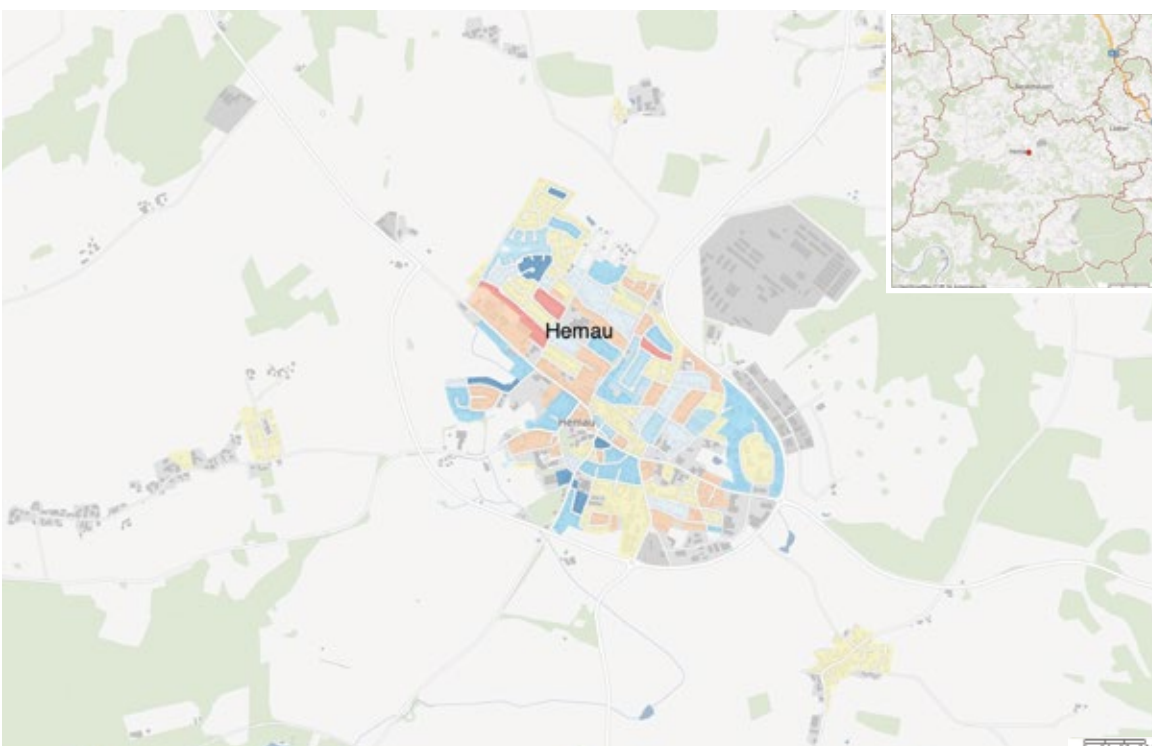


Abbildung 72:
Wohnlagen in Hemaue
Quelle:
bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.2 Lappersdorf

Der Markt Lappersdorf ist mit knapp 13.300 Einwohnern die viertgrößte Kommune im Landkreis und grenzt unmittelbar an den Nordwesten von Regensburg. Durch die Lage an der Autobahn 93 ist Lappersdorf infrastrukturell gut angeschlossen. Zudem ist der Markt über fünf Buslinien an die umliegenden Gemeinden und die Stadt Regensburg mit ihrem überregionalen Bahnhof angebunden.

Lagebedingt ist Lappersdorf mit einer hohen Auspendlerquote vor allem nach Regensburg und Neutraubling konfrontiert. Ziel des aktuellen Gemeindeentwicklungskonzeptes ist daher, die Entwicklungsmöglichkeiten für kleine und mittelständische Gewerbebetriebe, Dienstleister und Freiberufler weiter auszubauen.

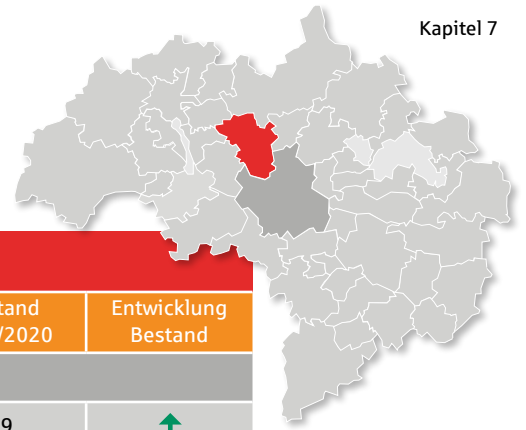
Die Dichte an Bildungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur ist überdurchschnittlich hoch. Neben zwei Grundschulen, einer Mittelschule und einem Gymnasium prägt auch die überregional bekannte Feuerweherschule den Bildungsstandort. Zudem zeichnet sich die Kommune durch zahlreiche Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Angebote für Senioren und Menschen mit Behinderungen aus. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, eine Post- und eine Bankfiliale sowie diverse andere Dienstleister stellen die Versorgung des täglichen Bedarfs sicher.

Neben dem regen (Sport-)Vereinsleben bietet das Aurelium als Kultur- und Begegnungsstätte ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm. Weitere Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zur Stadt Regensburg gegeben.

Der Markt Lappersdorf hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden und attraktiven Wohnstandort in der Region Regensburg entwickelt. Begründet ist dies vor allem durch die Nähe zu Regensburg. So konnte die Nachfrage aus der Stadt Regensburg auch in Lappersdorf aufgefangen werden. Neben einer hohen Anzahl an Immobilienangeboten und einem großen Interesse daran fallen vor allem die vergleichsweise hohen Preise in allen Immobiliensegmenten auf, die die Bedeutung des Standorts nochmals unterstreichen.

Der Häusermarkt zeigt eine äußerst angespannte Situation, der von wenig Angebot und steigenden Preisen geprägt ist. Die nächsten Jahre werden vermutlich dahingehend keine Entspannung bringen, da momentan keine Flächen verfügbar sind und der Markt Lappersdorf somit derzeit keine Flächen zum Verkauf anbieten kann. ⁶

⁶ Lappersdorf.de (o.J.)



Immobilienmarkt in Lappersdorf auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	7	23	19	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 4.600 Ø 5.280 bis 5.600	von 3.400 Ø 4.000 bis 4.600	von 2.300 Ø 3.500 bis 4.200	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	50 Tage	17 Tage	62 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	2	8	23	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	25	103	98	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 9,20 Ø 11,80 bis 14,80	von 6,90 Ø 9,50 bis 15,00	von 5,0 Ø 8,80 bis 13,10	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	16 Tage	16 Tage	18 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	8	12	81	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	..**	10	38	↑
Preisspanne Angebote (Euro)	..** ..** ..**	von 450.000 Ø 670.000 bis 825.000	von 230.000 Ø 500.000 bis 860.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	..**	18 Tage	33 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	..**	244	93	↑

Abbildung 73: Angebotsmieten und -preise in Lappersdorf
Quelle: immobilien-scout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 74: Wohnlagen in Lappersdorf
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.3 Neutraubling

Die erst nach dem zweiten Weltkrieg in der Donauebene entstandene Gemeinde ist heute mit knapp 14.000 Einwohnern nach Regensburg die einwohnerstärkste Kommune des Landkreises Regensburg. Die an den Südosten von Regensburg angrenzende Gemeinde ist über die Bundesautobahn 3 und die Bundesstraßen 8 und 15 an den Regional- und Fernverkehr angeschlossen. In Neutraubling verkehren mehr als zehn Buslinien nach Regensburg und in die umliegenden Gemeinden. Der nächstgelegene Personenbahnhof ist der Hauptbahnhof Regensburg.

Die heutige Industriestadt weist eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte auf. Wichtige Wirtschaftszweige sind unter anderem Maschinenbau, Metallverarbeitung, Chemie, Lebensmittelherstellung, Textil- und Verpackungsindustrie und Logistik. Zudem ist Neutraubling relevanter Einzelhandelsstandort mit dem größten Fachmarktzentrum Bayerns. In der Gemeinde sind verschiedene national und international bedeutende Unternehmen ansässig. Einer der größten Arbeitgeber ist die börsennotierte Krones AG (Maschinen für den Produktions-, Abfüll- und Verpackungsprozess von flüssigen Lebensmitteln) mit mehr als 6.500 Angestellten. Auch das an Neutraubling westlich angrenzende BMW-Werk mit rund 9.000 Mitarbeitern prägt das Wirtschaftsgeschehen der Kommune.

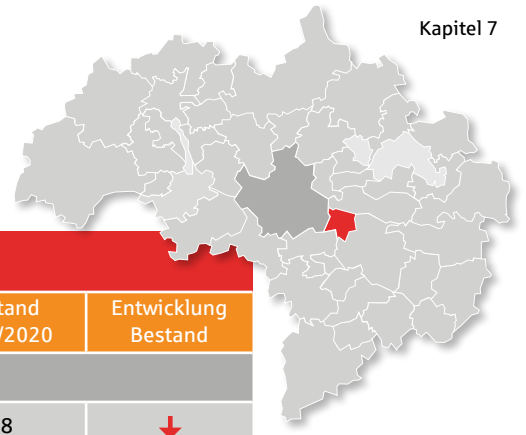
Die Stadt Neutraubling weist eine hervorragende soziale Infrastruktur auf. Neben zahlreichen Kinderbetreuungsstätten, einer Grund-, Mittel- und Realschule sowie einem Gymnasium sind auch ein sonderpädagogisches Förderzentrum, eine städtische Musikschule und die Volkshochschule ansässig. Zudem besteht ein vielfältiges Netzwerk von Angeboten und Einrichtungen für Senioren.

Nicht nur das kulturelle Leben ist mit zahlreichen Chören, Kapellen und Theatervereinen sehr belebt, auch das sportliche Angebot ist dank des Hallenbades und der verschiedenen Vereine groß. Zudem besticht Neutraubling durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Guggenberger See.

Der Immobilienmarkt in Neutraubling wird nicht nur durch die Nähe zur Stadt Regensburg, sondern auch durch die örtliche Wirtschaftsstruktur und deren ökonomische Entwicklung geprägt. Die rückläufige Angebotsentwicklung auf dem Wohnungs- und Häusermarkt kommt vor allem durch das sehr hohe Fertigstellungsniveau der letzten Jahre zustande, in denen laut der Stadt über 900 Objekte – Einfamilien-, Doppel-, Reihensowie Mehrfamilienhäuser – errichtet wurden.⁷ Ferner werden mit den Baugebieten „Am Kleinfeld II“, der „Kastanienallee“ und der „Europastraße“ aktuell drei weitere Areale erschlossen oder bereits bebaut, auf denen perspektivisch über 500 weitere Wohneinheiten realisiert werden können. Dabei entsteht neben freifinanziertem Wohnraum auch geförderter Wohnraum, rund 80 sogenannte EOF-Wohnungen (Einkommensorientierte Förderung), die an der Europastraße vorgesehen sind.⁸ Grundsätzlich kann in Neutraubling aufgrund der Nähe zur Stadt Regensburg von einer hohen Nachfrage ausgegangen werden. In welchem Maße dem Nachfragedruck angebotsseitig nachgekommen werden kann, hängt sowohl von der Flächenverfügbarkeit als auch von der Bodenpolitik ab. Hier wird langfristig ein geringerer Flächenverbrauch durch Nutzung bestehender Nachverdichtungspotenziale angestrebt.

⁷ Mittelbayerische Zeitung (23.09.2021)

⁸ Mittelbayerische Zeitung (23.09.2021)



Immobilienmarkt in Neutraubling auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	3	41	78	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 4.160 Ø 4.290 bis 4.460	von 2.900 Ø 3.750 bis 4.900	von 2.200 Ø 3.200 bis 4.250	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	24 Tage	16 Tage	33 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,3	25	35	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	5	81	62	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 9,30 Ø 10,10 bis 11,800	von 6,40 Ø 9,50 bis 12,70	von 6,90 Ø 9,00 bis 17,30	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	26 Tage	13 Tage	18 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	50	25	99	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	-**	10	54	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	-** -** -**	von 390.000 Ø 600.000 bis 860.000	von 330.000 Ø 590.000 bis 950.000	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	29 Tage	17 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	15	87	↓

Abbildung 75: Angebotsmieten und -preise in Neutraubling
Quelle: immobilien-scout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 76: Wohnlagen in Neutraubling
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.4 Nittendorf

Der Markt Nittendorf liegt landschaftlich reizvoll im östlichen Ausläufer des Fränkischen Jura zwischen Schwarzer Laber und Naab. Der 15 km westlich von Regensburg gelegene Markt hat knapp 9.300 Einwohner und ist damit die siebtgrößte Kommune des Landkreises. Infrastrukturell ist die Gemeinde durch die Lage an der Bundesautobahn 3 beziehungsweise der Bundesstraße 8 und einen Regionalbahnhof im Gemeindeteil Undorf sowie fünf Buslinien sehr gut angebunden. Die Stadt Regensburg kann in circa 20 Autominuten erreicht werden, mit dem ÖPNV ist etwa doppelt so viel Zeit einzurechnen.

Der Markt Nittendorf ist überwiegend eine Wohngemeinde und verzeichnet nur wenige kleine beziehungsweise mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe oder Dienstleister. Die soziale Infrastruktur ist mit mehreren Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grund- und einer Mittelschule gut ausgebaut. Neben einem Seniorenheim sind zudem vielfältige Unterstützungs- und Beschäftigungsangebote für Senioren vorhanden. Auch die ärztliche Versorgung ist durch diverse Allgemein- und Fachärzte sichergestellt.

Die Freizeitinfrastruktur des Marktes stützt sich überwiegend auf eine vielfältige Vereinslandschaft. Doch auch Einrichtungen wie die Bücherei und die Kunstmühle Eichhofen wirken sich positiv auf die Lebensqualität aus. Besonders erwähnenswert ist die reizvolle Landschaft, teilweise durch bizarre Felsformationen geprägt, sowie die große Anzahl an Sehenswürdigkeiten wie Schlösser und Burgruinen.

Mit der Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Am Bauernfeld II“ am Ortsrand von Schönhofen konnte das Angebot des Nittendorfer Häusermarktes in der Vergangenheit erweitert werden. Die mehr als 300 Anfragen auf rund 50 Bauparzellen zeigen den großen Bedarf nach Bauland.⁹ Steigende Baulandpreise spiegeln diesen Nachfragedruck. Während die Baugrundstücke „Am Bauernfeld“ für noch rund 200 Euro/qm¹⁰ vermarktet wurden, liegen Parzellen im neuen Baugebiet „Thumhausen“ schon über die 300 Euro/qm¹¹. Der große Nachfrageüberhang auch bei den jüngst in „Thumhausen“ erschlossenen Baugrundstücken zeigt zum einen, dass diese Preise marktfähig sind und zum anderen, dass die Preisentwicklung bei konstanter Nachfrage noch nicht abgeschlossen ist. Gerade auch bei verdichteten Planungen, wie beispielsweise Mehrfamilienhausprojekten oder Quartiersentwicklungen, können noch weitaus höhere Grundstückspreise erzielt werden. Die aktuelle Angebots- und Preisentwicklung auf dem Häusermarkt in Nittendorf legt die angespannte Nachfragesituation am besten offen. Ein ähnliches Bild, wenn auch in leicht abgeschwächter Form, lässt sich auch auf dem Wohnungsmarkt zeichnen. Steigende Kauf- und Mietpreise sowie die deutlich abnehmende Vermarktungsdauer von Miet- und Eigentumswohnungen bei konstanter Bestandsentwicklung sind deutliche Indizien einer angespannten Nachfragesituation.

⁹ Mittelbayerische Zeitung (29.12.2021)

¹⁰ Mittelbayerische Zeitung (21.05.2017)

¹¹ Mittelbayerische Zeitung (29.12.2021)



Immobilienmarkt in Nittendorf auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	7	17	15	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 4.500 Ø 4.700 bis 4.850	von 1.500 Ø 3.200 bis 4.000	von 2.000 Ø 2.500 bis 3.150	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	29 Tage	28 Tage	33 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	0,3	8	49	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	11	36	34	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 7,80 Ø 9,90 bis 12,20	von 3,40 Ø 9,20 bis 14,30	von 5,50 Ø 8,00 bis 13,80	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	15 Tage	14 Tage	26 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	59	10	59	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	-**	9	29	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	-** -** -**	von 360.000 Ø 690.000 bis 1.250.000	von 270.000 Ø 500.000 bis 1.350.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	8 Tage	48 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	90	52	↑

Abbildung 77: Angebotsmieten und -preise in Nittendorf
Quelle: immobilien-scout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 78: Wohnlagen in Nittendorf
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.5 Obertraubling

Die Großgemeinde Obertraubling hat rund 8.500 Einwohner und grenzt an den südlichen Stadtrand von Regensburg. Die Lage an der Bundesstraße 15 und die Nähe zur Bundesautobahn 3 im Norden beziehungsweise zur Bundesautobahn 93 im Westen tragen zu einer guten Anbindung an den motorisierten Regional- und Fernverkehr bei. Zudem weist die Gemeinde einen Regionalbahnhof auf und ist mit diversen Buslinien an Regensburg und die umliegenden Gemeinden angeschlossen.

Der Gewerbestandort zeichnet sich vor allem durch Großhandels- und Logistikbetriebe aus, aber auch verschiedene Industrie- und Dienstleistungsfirmen sind hier ansässig. Zudem prägt das im Norden angrenzende BMW-Werk mit seinen rund 9.000 Angestellten das Wirtschaftsgeschehen von Obertraubling.

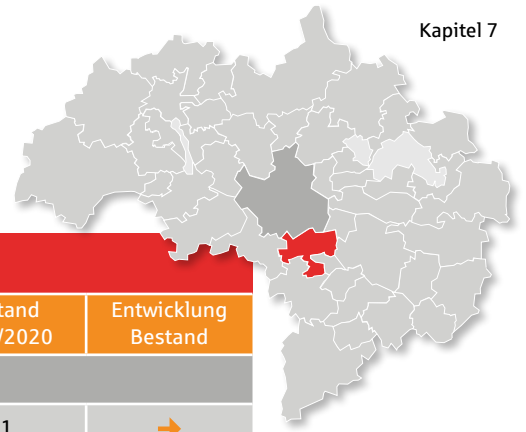
Zur sozialen Infrastruktur der Großgemeinde gehören mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und eine Realschule sowie mehrere Allgemein- und Zahnärzte. Neben einem Seniorenheim und einem Angebot für betreutes Wohnen bietet die Gemeinde zudem einen bunten Veranstaltungskalender für Senioren.

Die Nähe zur Stadt Regensburg ermöglicht die Teilnahme am dortigen abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot.

Aber auch die Großgemeinde selbst bietet ein vielfältiges Vereinsleben sowie Freizeit- beziehungsweise Sporteinrichtungen wie den privaten Flugplatz in Oberhinkofen.

Die hohe Nachfrage in der nahen Stadt Regensburg strahlt auf den Obertraublinger Wohnungsmarkt aus. Das aktuelle Interesse an angebotenen Mietwohnungen im Bestand ist groß. Dies zeigen auch die durchschnittlichen Bestandsmieten, welche im Vergleich der Umlandkommunen im absoluten Spitzensegment angesiedelt sind. Der Neubau von Mietwohnungen zeigt ebenfalls eine gute Performance im betrachteten Zeitraum. Die Verfügbarkeit von Eigentumswohnungen ist äußerst limitiert, vor allem im Neubau ist nahezu kein Angebot vorhanden. Auch auf dem Häusermarkt lässt sich eine angespannte Angebotsentwicklung feststellen, die sich vor allem in rückläufigen Angebotszahlen an Bestandsimmobilien sowie einem sehr geringen Neubauangebot manifestiert. Bauland ist rar, die 2019 von der Gemeinde erschlossenen Bauplätze im Neubaugebiet „Dorfbreite II“, welche für rund 355 Euro/qm vergeben worden sind¹², fanden reißenden Absatz. Maßgebliche Baulandentwicklungen zur Befriedung des großen Bedarfs sind vorerst nicht in Sicht.

12 Gemeinde Obertraubling (22.03.2019)



Immobilienmarkt in Obertraubling auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	..**	10	11	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	..**	von 3.100 Ø 3.950 bis 4.550	von 2.200 Ø 3.250 bis 4.100	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	..**	28 Tage	30 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	..**	2	36	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	58	75	54	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 8,70 Ø 10,90 bis 12,50	von 5,30 Ø 9,50 bis 13,00	von 5,70 Ø 8,90 bis 11,80	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	26 Tage	16 Tage	19 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	8	11	104	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	2*	6	26	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 550.000 Ø 575.000 bis 600.000	von 435.000 Ø 580.000 bis 1.100.000	von 390.000 Ø 490.000 bis 990.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	21 Tage	13 Tage	19 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,2	20	49	↓

Abbildung 79:
Angebotsmieten
und -preise in
Obertraubling
Quelle: immobilien-
scout24.de; inserierte
Angebote im Zeitraum
2021-Q1/2022;
*geringe Fallzahl,
**kein Angebot im un-
tersuchten Zeitraum



Abbildung 80:
Wohnlagen in
Obertraubling
Quelle:
bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.6 Regenstauf

Der Markt Regenstauf ist mit mehr als 16.000 Einwohnern die größte Gemeinde im Landkreis Regensburg. Regenstauf ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des nördlichen Landkreises. Die Gemeinde liegt an der Bundesautobahn 93 und an der Bundesstraße 15, die eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt Regensburg (circa 20 Autominuten) gewährleisten. Mit einem Regionalbahnhof (Verbindungen nach Regensburg, Marktredwitz, Nürnberg) und verschiedenen Buslinien ist auch der öffentliche Personennahverkehr gut ausgebaut.

Die Wirtschaftsstruktur der Marktgemeinde ist recht breit aufgestellt. Wichtige Wirtschaftszweige sind unter anderem Maschinenbauwerke, die Metall-, Glas- und Holzverarbeitung, das Baugewerbe, Speditionen, Verlags- und Druckerzeugnisse sowie Großhandels- und Handwerksbetriebe. Es gibt ein großes und modernes Einzelhandelsangebot. Größter Arbeitgeber und bedeutender wirtschaftlicher Faktor ist die Firmengruppe Dr. Eckert mit dem Berufsförderungswerk und der Rehabilitationsklinik (circa 1.200 Angestellte und 3.000 Umschüler). Neben den Bildungsangeboten der Eckert-Schulen ist auch die sonstige Bildungsinfrastruktur der Kommune gut. Es sind mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule und eine Förderschule vorhanden. Zudem gibt es vielfältige Kinderbetreuungseinrichtungen. Für Senioren sind neben kurz- und langfristigen stationären Plätzen auch Angebote des betreuten Wohnens vorhanden. Die gesundheitliche Versorgung wird durch ein breites Angebot an Allgemein- und Fachärzten sichergestellt.

Wichtige Bestandteile des kulturellen Lebens sind die Vereine der Gemeinde. Zudem gibt es ein großes Sportangebot. Neben den Sportvereinen bietet insbesondere das landschaftlich

reizvolle Umland vielfältige Bade-, Wander-, Radfahr- und sogar Wintersportmöglichkeiten.

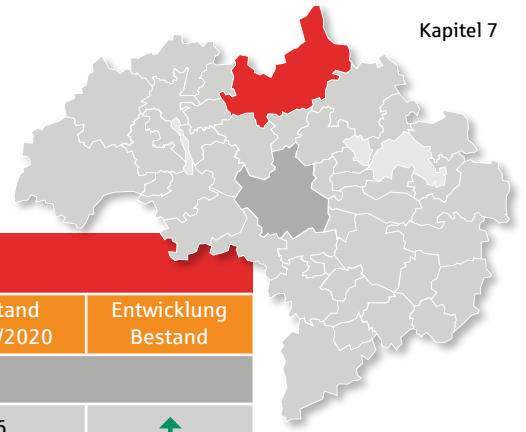
Die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt von Regenstauf sind im Betrachtungszeitraum durch eine auffällige Dynamik des Wohnungsmarktes gekennzeichnet. Seit 2021 wird diesem verstärkt Wohnraum zugeführt, was zudem einen erkennbaren Durchmischungseffekt der Bestandsmietwohnungen zur Folge hat, deren Angebotszahlen deutlich zunehmen. Weiterhin sind bis Mitte des Jahres 2022 in zwei Bauabschnitten seit 2019 insgesamt 60 geförderte Wohnungen an der Schwandorfer Straße entstanden. Neben den Wohnbaumaßnahmen der öffentlichen Hand werden durch die KWS sowie die D+H Grundstücksverwaltung GbR insgesamt weitere 85 Wohneinheiten realisiert.¹³

Vergleichsweise karg zeigt sich das Angebot auf dem Häusermarkt, obwohl insbesondere hier die Nachfrage nach Baugrundstücken ungebremst hoch ist. Bestands- sowie Neubauobjekte sind jedoch kaum verfügbar. Diese Entwicklung hat deutlich sichtbare Preissteigerungen im Bestand zur Folge, neugebaute Häuser befinden sich im betrachteten Zeitraum nicht auf dem Markt. Zur Verbesserung der Angebotssituation wurden in den letzten Jahren in den verschiedenen Gemeindeteilen bereits einige neue Baugebiete errichtet, sowie eine Erweiterung im Ortsteil Regenstauf ausgewiesen. Im Rahmen des Baugebiets „Grasiger Weg V“ sind knapp 70 Bauplätze entstanden,¹⁴ seit Dezember 2021 wurde mit dem Bau der ersten 55 Eigenheime begonnen.¹⁵

¹³ Mittelbayerische Zeitung (28.12.2021)

¹⁴ Mittelbayerische Zeitung (15.07.2018)

¹⁵ Mittelbayerische Zeitung (28.12.2021)



Immobilienmarkt in Regensburg auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	4	24	6	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	won 3.400 Ø 3.750 bis 4.250	won 1.950 Ø 3.550 bis 7.200	won 2.000 Ø 2.700 bis 3.400	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	17 Tage	19 Tage	24 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	6	84	35	↑
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	22	82	61	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	won 7,00 Ø 9,40 bis 11,00	won 6,30 Ø 8,60 bis 12,60	won 3,90 Ø 8,10 bis 16,80	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	15 Tage	13 Tage	25 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	11	18	59	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	-**	16	46	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	-** -** -**	won 295.000 Ø 700.000 bis 1.250.000	won 220.000 Ø 500.000 bis 680.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	18 Tage	26 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	122	78	↑

Abbildung 81: Angebotsmieten und -preise in Regensburg
Quelle: immobilien-scout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 82: Wohnlagen in Regensburg
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.7 Schierling

Die Marktgemeinde Schierling mit gut 8.200 Einwohnern liegt im Süden des Landkreises Regensburg zwischen den Städten Regensburg und Landshut und gehört zu den bevölkerungsärmeren Gemeinden des Landkreises.

Die Anbindung an die nächstgrößeren Städte Regensburg (circa 30 km) und Landshut (circa 40 km) wird über die Bundesstraßen 15 und 15n beziehungsweise die im Westen verlaufende Bundesautobahn 93 ermöglicht (Anschlussstelle circa 10 km entfernt). Im Ortsteil Eggmühl liegt ein wichtiger Regionalbahnhof, der Verbindungen nach Regensburg beziehungsweise Landshut im Stundentakt und nach München im Zweistundentakt bietet. Seit Fertigstellung der sogenannten Neufahrner Stange ist der Bahnhof zudem im Stundentakt an den Flughafen München angebunden.

Schierling ist ein Wohn- und Gewerbestandort, der vor allem von (über-)regional bedeutsamen mittelständischen Betrieben geprägt wird. Neben der familiengeführten Labertaler Heil- und Mineralquellen Getränke Hausler GmbH sind dort verschiedene spezialisierte Druckbetriebe und die Holmer Maschinenbau GmbH ansässig. Zudem hat der Automobilzulieferer Webasto in den letzten Jahren stark in den Standort Schierling investiert. Die ortsansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Discounter, Supermarkt, Baumarkt) stellen die Grundversorgung der Einwohner sicher. Neben mehreren Kindergärten gibt es in den Ortsteilen Schierling beziehungsweise Eggmühl

insgesamt zwei Grundschulen und eine Mittelschule. Dort befinden sich zudem ein Angebot für Betreutes Wohnen und das Seniorenheim Schloss Eggmühl. Die ärztliche Versorgung bietet nicht nur Allgemeinmediziner, sondern auch Fachärzte verschiedener Fachrichtungen.

Das kulturelle Gemeindeleben wird vor allem durch das vielfältige Vereinsleben geprägt, aber auch das kleine Kulturzentrum Artonicon im Gemeindeteil Unterlaichling und Veranstaltungen wie das Labertalfestival bieten immer wieder kulturelle Höhepunkte. Zu der Freizeitinfrastruktur der Marktgemeinde gehören darüber hinaus vielfältige Indoor- und Outdoor-Sportmöglichkeiten. Die große Laaber und die Auenlandschaft zeichnen die Attraktivität der Natur in Schierling aus.

Die Gesamtsituation im betrachteten Zeitraum zeigt eine vergleichsweise gedämpfte Marktlage, die vor allem angebotsseitig eine geringe Dynamik aufweist. Die Angebotspreise auf dem Mietwohnungsmarkt weisen leicht steigende Tendenzen auf, etwas deutlicher fällt die Preisdynamik auf dem Häusermarkt aus, welche ebenfalls steigend ist. Die Nachfrage nach Immobilien steigt insbesondere im Zuge des infrastrukturellen Ausbaus der letzten Jahre. Die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen zeigt sich auch in dem Bebauungsplan Inkofen.¹⁶

¹⁶ Bebauungsplan Markt Schierling (02.03.2021)



Immobilienmarkt in Schierling auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	..**	1*	24	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	..**	..** 3500*	von 1.950 Ø 3.550 bis 7.200	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	..**	43*	19 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	..**	0,6*	84	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	15	24	23	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 7,00 Ø 9,50 bis 10,60	von 5,00 Ø 8,30 bis 10,30	von 5,10 Ø 7,30 bis 8,70	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	21 Tage	20 Tage	35 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	3	3,3	28	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	3*	11	25	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 700.000 Ø 780.000 bis 950.000	von 400.000 Ø 580.000 bis 1.150.000	von 280.000 Ø 420.000 bis 1.150.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	36 Tage	14 Tage	39 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,4	20	59	↓

Abbildung 83:
Angebotsmieten und
-preise in Schierling
Quelle: immobilien-
scout24.de; inserierte
Angebote im Zeitraum
2021-Q1/2022;
*geringe Fallzahl,
**kein Angebot im un-
tersuchten Zeitraum

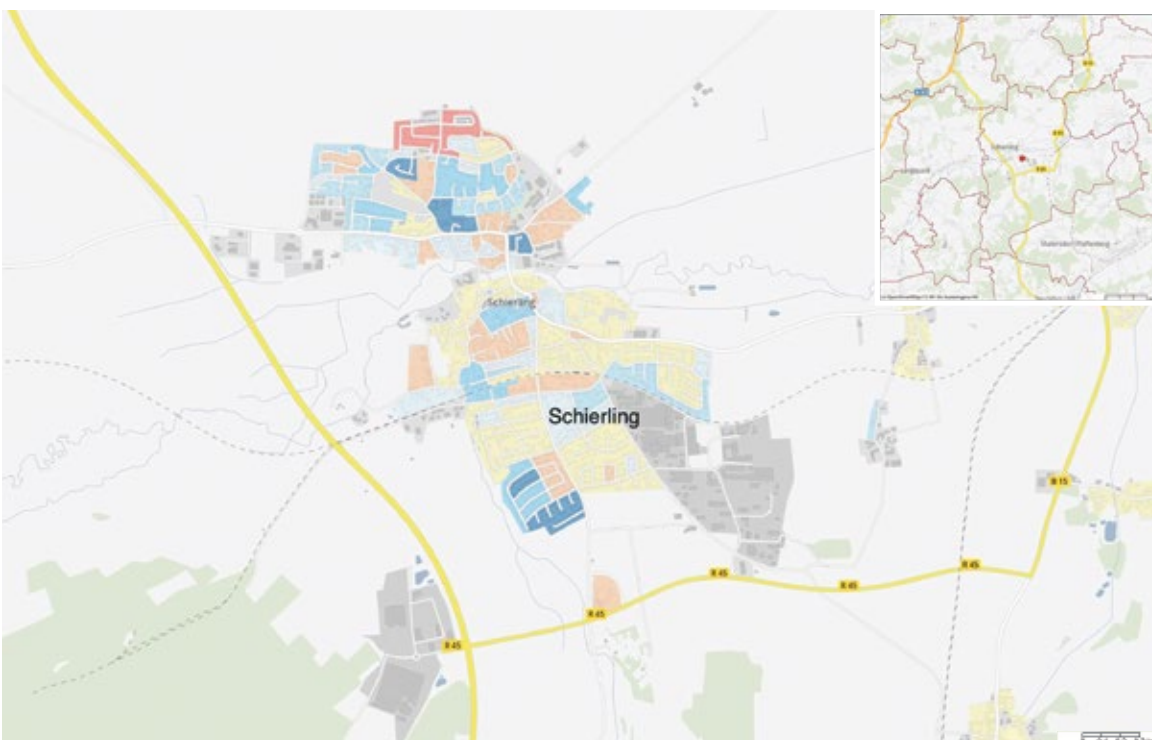


Abbildung 84:
Wohnlagen in
Schierling
Quelle:
bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.8 Tegernheim

Die Gemeinde Tegernheim mit rund 5.550 Einwohnern liegt unmittelbar östlich von Regensburg an den Ausläufern des Falckensteiner Vorwalds. Die Anbindung an die Stadt Regensburg wird über die Staatsstraße 2125 und über mehrere Buslinien gewährleistet. Mit dem Auto braucht man bis in die Innenstadt rund zehn Minuten, mit dem öffentlichen Personennahverkehr etwa doppelt so lang.

Die Gemeinde ist vor allem eine beliebte Wohngegend, Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind nur vereinzelt angesiedelt. Einrichtungen der Nahversorgung und des täglichen Bedarfs sind vor Ort beziehungsweise in wenigen Minuten Fahrzeit in den Nachbargemeinden vorhanden. Neben mehreren Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im Ort eine Grundschule und eine Fachschule für Heilerziehungspflege. Die gesundheitliche Versorgung wird durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und andere Gesundheitsangebote (Physiotherapie, Logopädie etc.) sichergestellt. Zudem befindet sich in Tegernheim ein Seniorenheim. Eine weitere Anlage für Betreutes Wohnen ist derzeit in Planung.

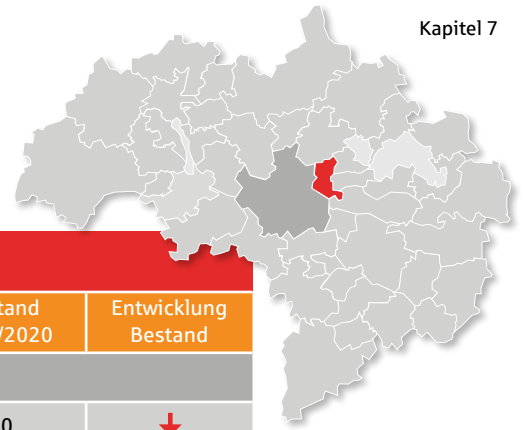
Durch die Nähe zu den kulturellen Angeboten der Stadt Regensburg fallen die Möglichkeiten in Tegernheim naturgemäß deutlich reduzierter aus. Für das Gemeindeleben spielen jedoch die Vereine, insbesondere der Heimat- und Geschichtsverein und der lokale Sportverein, eine wichtige Rolle. Die Gemeinde liegt im zweitkleinsten Weinbaugebiet Deutschlands

und bietet ein ausgedehntes Rad- und Wanderwegenetz. Besonders erwähnenswert ist die Tegernheimer Schlucht im Norden, die aufgrund ihrer geologischen Bedeutung im Rahmen eines Geopfades erkundet werden kann. Weiterhin stellt die unmittelbare Anbindung an den gut ausgebauten Donauradweg einen absoluten Standortvorteil dar.

Neben der Nähe zur Stadt Regensburg ruft ebenfalls die attraktive Lage Tegernheims mit seinen begehrten Wohnlagen an der Donau eine große Nachfrage nach Wohnraum hervor. Steigende Preise sind vor allem noch auf dem Eigentumswohnungsmarkt festzustellen, die Durchschnittsmieten haben sich im Betrachtungszeitraum auf einem im regionalen Kontext hohen Niveau stabilisiert. Bedingt durch die topografisch begrenzte Flächenverfügbarkeit kann die Angebotsentwicklung auch in Tegernheim der Nachfrage nicht gerecht werden. Bei der Vergabe der Grundstücke im neuen Baugebiet Tegernheim Süd-West I im Jahr 2019 wurden diese deshalb im Rahmen eines Einheimischen-Modells vergeben.¹⁷ Mit dem Baugebiet „Obere Felder II“ befindet sich derzeit ein neues Baugebiet in der Planungsphase, mit dem die Kommune auf die vorliegende Nachfragesituation reagiert. Angestrebt wird hier ein Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus¹⁸.

¹⁷ tegernheim.de (06.05.2019)

¹⁸ Mittelbayerische Zeitung (21.04.2021)



Immobilienmarkt in Tegernheim auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	8	9	20	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 4.950 Ø 5.500 bis 6.400	von 2.550 Ø 3.850 bis 5.350	von 2.750 Ø 3.500 bis 4.900	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	22 Tage	20 Tage	32 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	26	42	46	→
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	5	38	33	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 10,40 Ø 13,00 bis 14,00	von 6,10 Ø 9,20 bis 15,20	von 7,00 Ø 9,10 bis 13,90	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	11 Tage	15 Tage	24 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	3,4	8	84	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	4	5	20	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 550.000 Ø 780.000 bis 950.000	von 670.000 Ø 760.000 bis 900.000	von 413.000 Ø 732.000 bis 2.490.000	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	326 Tage	14 Tage	24 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	4,7	35	31	→

Abbildung 85: Angebotsmieten und -preise in Tegernheim
Quelle: immobilien-scout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 86: Wohnlagen in Tegernheim
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.1.9 Wenzenbach

Wenzenbach, eine Gemeinde mit rund 8.200 Einwohnern, liegt im Nordosten von Regensburg am Kreuther Forst. Über die Staatsstraße 16 ist die Innenstadt von Regensburg in circa 20 Autominuten erreichbar. Zudem ist die Gemeinde über zwei Buslinien an den ÖPNV von Regensburg angeschlossen. Auch die Gemeinde Wenzenbach ist vor allem eine Wohngemeinde. Es gibt jedoch kleinere Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Mit mehreren Supermärkten, einem Getränkemarkt, Bäckereien, Banken, einer Postfiliale etc. ist eine gut ausgebaute Grundversorgung lokal vorhanden.

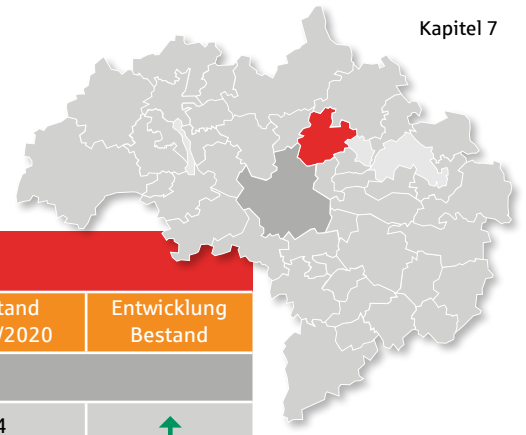
Zur sozialen Infrastruktur gehören mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, zwei Grundschulen und eine Mittelschule. Zudem bietet die Gemeinde ein Seniorenheim und verschiedene Veranstaltungsangebote für Senioren.

Neben der idyllischen Lage im Grünen zeichnet sich Wenzenbach insbesondere durch mehrere Schützenvereine, die verschiedenen Ableger der freiwilligen Feuerwehr und diverse Stammtische aus, die das lokale Freizeitprogramm prägen.

In der Gemeinde Wenzenbach kommt dem Häusermarkt eine wichtige Bedeutung zu, die vor allem mit den vermeintlichen aktuellen Planungen um das Großbauprojekt „Grünthal Nord“ im Zusammenhang stehen. Geplant sind dabei wohl über 160 Bauparzellen, die auf einer Fläche von rund 160.000 qm zukünftigen Baulandes entwickelt werden sollen.¹⁹ Der noch als sehr vage einzustufende Planungsstand hat auch mit der Kritik an der Dimensionierung der möglichen Projektentwicklung zu tun. Betrachtet man die Angebotssituation des Häusermarktes, lassen sich im Durchschnitt deutlich höhere Verkaufspreise bei den Bestandsobjekten feststellen. Dies ist auf die deutlichen Größenunterschiede der Häuser zurückzuführen, wobei Neubauobjekte im Durchschnitt rund 60 qm kleiner ausfallen.

Die Gemeinde wirbt zudem intensiv um Familien mit Kindern: Um diesen den Erwerb von Wohneigentum zu erleichtern, vergibt die Gemeinde sogenannte Baukindergeld-Zahlungen.²⁰

¹⁹ Mittelbayerische Zeitung (24.11.2021)
²⁰ wenzenbach.de (13.10.2020)



Immobilienmarkt in Wenzelbach auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	2*	9	4	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 4.800 Ø 5.350 bis 5.950	von 3.500 Ø 4.750 bis 6.000	Ø 3.150*	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	40 Tage	23 Tage	41 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	0,4	9,3	21	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	7	26	27	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 8,60 Ø 11,30 bis 13,50	von 5,80 Ø 8,80 bis 12,00	von 5,70 Ø 8,00 bis 11,30	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	10 Tage	18 Tage	22 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	8	12	94	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	3*	10	50	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 500.000 Ø 620.000 bis 700.000	von 550.000 Ø 765.000 bis 1.450.000	von 360.000 Ø 840.000 bis 1.350.000	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	40 Tage	31 Tage	31 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	9,1	7,5	20	↓

Abbildung 87: Angebotsmieten und -preise in Wenzelbach

Quelle: immobilien-scout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 88: Wohnlagen in Wenzelbach

Quelle: bulwiengesa AG

Wohnlagen

- sehr gut
- gut bis sehr gut
- gut
- durchschnittlich bis gut
- durchschnittlich
- einfach bis durchschnittlich
- einfach



7.1.10 Wörth an der Donau

Die Stadt Wörth an der Donau mit rund 4.900 Einwohnern ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des östlichen Landkreises. Die Gemeinde liegt zentral zwischen Regensburg und Straubing direkt an der Bundesautobahn 3, beide Städte sind circa 25 km entfernt. Auch über den ÖPNV (Bus) ist Wörth an beide Städte angebunden, die Fahrzeiten liegen bei rund 40 Minuten.

Die Kommune hat eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte und zeichnet sich vor allem durch kleine und mittelgroße Gewerbe- und Industriebetriebe aus. Um weitere regionale Arbeitsplätze zu schaffen, wurde der interkommunale Gewerbepark Wörth-Wiesent direkt an der Bundesautobahn geschaffen, der weiterhin Potenzialflächen bietet. Wichtige Arbeitgeber sind die Deutsche Technoplast GmbH und die Kartonagen- und Hülsenfabrik Erich Müller GmbH & Co. KG. Die Kreisklinik mit Gesundheits-Kompetenz-Zentrum ist nicht nur zentraler Bestandteil der Gesundheitsinfrastruktur, sondern auch größter Arbeitgeber in Wörth an der Donau (ca. 380 Angestellte). Darüber hinaus sind mehrere Kinderkrippen und Kindergärten, eine Mittelschule, eine städtische Musikschule und ein Seniorenheim Teil der sozialen Infrastruktur des Ortes.

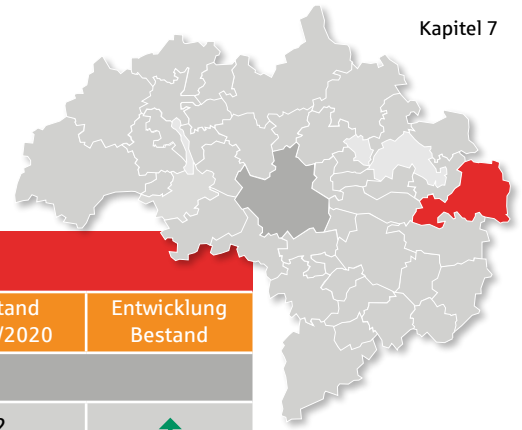
Wörth an der Donau zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Freizeitqualität aus. Die attraktive Lage zwischen der Donau-

ebene im Süden und dem Bayerischen Wald im Norden bietet vielfältige Outdoor-Beschäftigungsmöglichkeiten. Neben einem Hallenbad, einem Kino und einer aktiven Theaterbühne sind insbesondere die Konzerte im Bürgerhaus wichtige Bestandteile des Freizeit- und Kulturprogramms.

Der Immobilienmarkt in Wörth an der Donau gibt im betrachteten Zeitraum ein eher ambivalentes Bild ab. Der Bestandswohnungsmarkt weist eine positive Dynamik hinsichtlich Mieten und Kaufpreisen auf. Neubauangebote sind dagegen nicht zu finden. Im Haussegment ist ein deutlich geringeres Angebot im Bestand zu verzeichnen. Die Kaufpreise sind unter dem letzten Niveau von 2019/2020, was jedoch auf eine geringe Fallzahl und eventuelle Qualitätsunterschiede zurückzuführen ist. Neubauobjekte sind kaum vorhanden. Der Privatmarkt dürfte in diesem Segment eine gewichtige Rolle spielen, der in diesen Angeboten nicht registriert wird. Dass sich Medienberichten zufolge bis zu 300 Personen auf eine der insgesamt 150 Bau-parzellen beworben haben, zeigt jedoch, wie groß der Bedarf an Neubaueigenheimen ist.²¹ Die Erschließung des neuen Wohnbaugebiets „Am Brand“ am nordwestlichen Stadtrand wurde bereits 2021 vollendet.²²

21 Straubinger Tagblatt (13.01.2021)

22 Mittelbayerische Zeitung (26.12.2021)



Immobilienmarkt in Würth an der Donau auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	-**	9	2	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	-**	von 2.400 Ø 3.500 bis 5.100	Ø 2.600*	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	52 Tage	76 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	13,7	1	↑
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	-**	17	14	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	-**	von 6,00 Ø 7,80 bis 10,00	von 5,00 Ø 7,40 bis 9,30	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	18 Tage	16 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	9	42	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	2*	4	10	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	-** Ø 460.000 -**	von 95.000 Ø 460.000 bis 950.000	von 250.000 Ø 540.000 bis 570.000	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	25 Tage	10 Tage	4 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	5,4	21,4	36	↓

Abbildung 89:
Angebotsmieten
und -preise in
Würth an der Donau
Quelle: immobilien-
scout24.de; inserierte
Angebote im Zeitraum
2021-Q1/2022;
*geringe Fallzahl,
**kein Angebot im un-
tersuchten Zeitraum



Abbildung 90:
Wohnlagen in Würth
an der Donau
Quelle:
bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach

7.2 Sonderteil Städtedreieck Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz

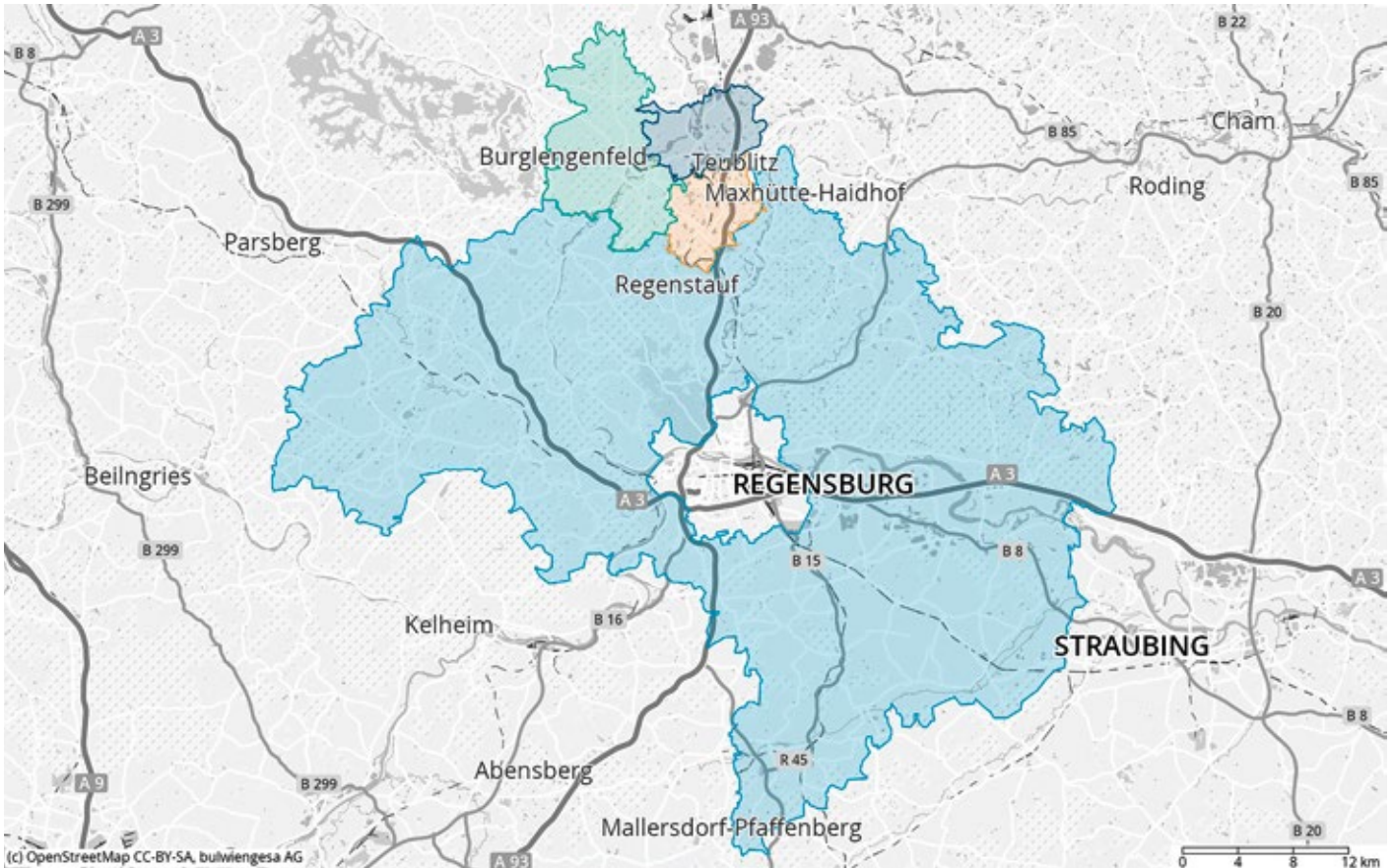


Abbildung 91: Übersichtskarte Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz im Lkr. Schwandorf

Quelle: bulwiengesa AG

Neben den zehn Kommunen aus dem Landkreis Regensburg kommt auch der Region um das Städtedreieck Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz im Landkreis Schwandorf eine besondere Bedeutung zu, da diese stark mit dem Marktgebiet Regensburg verwoben sind. Das Städtedreieck, der Landkreis und die Stadt Regensburg verbindet ein starkes Geflecht an Pendlerbeziehungen.

Viele Menschen pendeln zur täglichen Arbeit nach Regensburg sowie dessen unmittelbares Umfeld, sind jedoch im Städtedreieck beheimatet, wo der Wohnraum noch deutlich erschwinglicher ist als in der Stadt und deren Speckgürtel. Vor allem Menschen, die im nördlichen Teil des Landkreises Regensburg angesiedelt sind, halten sich zu Freizeit- oder Versorgungszwecken häufig im Städtedreieck auf.

Umgekehrt pendeln die Einwohner des Städtedreiecks auch am Wochenende nach Regensburg, um vor allem von der Vielfalt des kulturellen Angebots der Stadt Gebrauch zu machen. Aufgrund der geringen Entfernungen, der gut ausgebauten Infra-

struktur und der noch deutlich entspannten Angebotssituation auf dem Wohnimmobilienmarkt gilt das Städtedreieck als ein lukrativer Wohnstandort und bietet zunehmend Angebotsalternativen zu den unter Preis- und Nachfragedruck geratenen Wohnstandorten der Stadt und des Landkreises Regensburg. Mittlerweile leben in der Region Burglengenfeld, Teublitz und Maxhütte-Haidhof über 30.000 Menschen.

	Einwohner (2020)	SVP-Beschäftigte (2020)	Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2021)
Burglengenfeld	13.970	3.379	23.478
Maxhütte-Haidhof	11.817	3.340	23.532
Teublitz	7.683	1.866	23.509
Lkr.-Schwandorf	149.239	57.041	23.331

Abbildung 92: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Kommunen des Lkr. Schwandorf

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Michael Bauer Research GmbH



2021-Q1/2022	Ø-Preise Eigentumswohnungen (Euro/qm)		Ø-Miete Wohnungen (Euro/qm)		Ø-Preise Häuser (Euro)	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Burglengenfeld	3.850	3.450	10,60	8,20	640.000	530.000
Maxhütte-Haidhof	3.800	2.950	9,90	8,10	640.000	460.000
Teublitz	..**	3.450	8,90	8,20	480.000	480.000
Lkr.-Schwandorf	4.450	3.200	9,70	7,70	310.000	255.000

Abbildung 93: Übersicht über Angebotsmieten und -preise in ausgewählten Kommunen des Lkr. Schwandorf

Quelle: immobilenscout24; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022;

**kein Angebot im untersuchten Zeitraum



7.2.1 Burglengenfeld

Bei der Stadt Burglengenfeld handelt es sich mit ihren rund 14.000 Einwohnern um eine der größeren Gemeinden im Landkreis Schwandorf. Zusammen mit Teublitz und Maxhütte-Haidhof bildet die Stadt ein Mittelzentrum. Die Stadt liegt an der Naab zwischen Regensburg, Schwandorf und Amberg. Regensburg ist circa 25 km entfernt und auch über den ÖPNV (Bus, Regio) angebunden, die Fahrzeit liegt bei rund 45 Minuten.

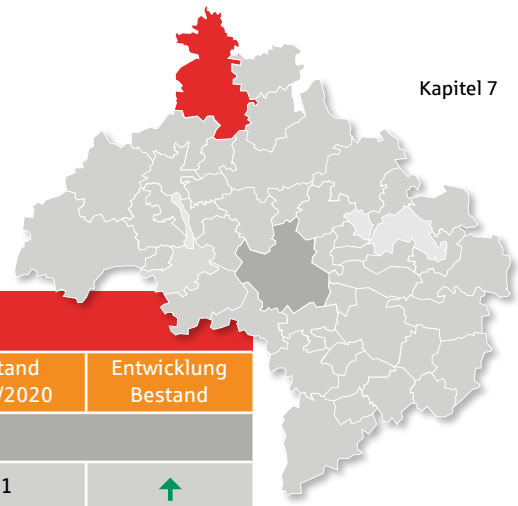
In Burglengenfeld gibt es mit dem Heidelberg-Cement-Zementwerk nur noch einen größeren Arbeitgeber. Das Werk der Firma Hansa Metallwerke wurde 2019 unter Wegfall aller Arbeitsplätze geschlossen. Ebenfalls liegt das Logistikzentrum der Firma NBG in Burglengenfeld. Im südlichen Landkreis Schwandorf ist Burglengenfeld ein Standort für Einzelhandel, Dienstleister und Kleingewerbe.

Burglengenfeld bietet von der Grundschule bis zum Gymnasium sämtliche Schularten sowie Kinderkrippen und Kindergärten. Zusätzlich sind in der Gemeinde auch Pflege- und Seniorenheime zu finden.

Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Freizeitqualität aus. Die attraktive Lage direkt an der Naab sowie die verschiedenen Parkanlagen bieten vielfältige Outdoor-Beschäftigungsmöglichkeiten.

Die Betrachtung der Immobilienmarktentwicklung zeigt deutliche Wachstumsdynamiken in allen Bereichen, was allerdings bei dem erheblichen Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre wenig verwundert. Die geringe Entfernung nach Regensburg von nur 15 Autominuten sowie die dort herrschende Immobilienmarktsituation werden diesen Trend auch zukünftig weiter befeuern. Besonders der Wohnungsmarkt zeigt steigende Angebotszahlen sowohl im Bestand als auch im Neubau. Ebenso ist die Miet- und Kaufpreisentwicklung von einem beachtlichen Aufwärtstrend geprägt. Baugebiete wie der „Hussitenweg“, wo sämtliche Grundstücke der ersten drei Bauabschnitte mühelos verkauft wurden, unterstreichen die aktuelle Nachfragesituation auch auf dem Häusermarkt.²³

²³ stadt-bul.de (20.08.2021)



Immobilienmarkt in Burgenland auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	30	24	11	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 3.000 Ø 3.850 bis 4.550	von 2.200 Ø 3.450 bis 5.100	von 2.150 Ø 2.800 bis 3.550	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	40 Tage	22 Tage	46 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,1	11	2,8	↑
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	48	67	45	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 8,20 Ø 10,60 bis 12,80	von 5,60 Ø 8,20 bis 11,10	von 5,70 Ø 7,80 bis 10,90	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	31 Tage	16 Tage	20 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	4,1	9,3	46	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	5	20	6	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 500.000 Ø 640.000 bis 1.000.000	von 330.000 Ø 530.000 bis 740.000	von 135.000 Ø 440.000 bis 740.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	35 Tage	26 Tage	32 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1	30	11	↑

Abbildung 94: Angebotsmieten und -preise in Burgenland
Quelle: immobilien-scout24; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

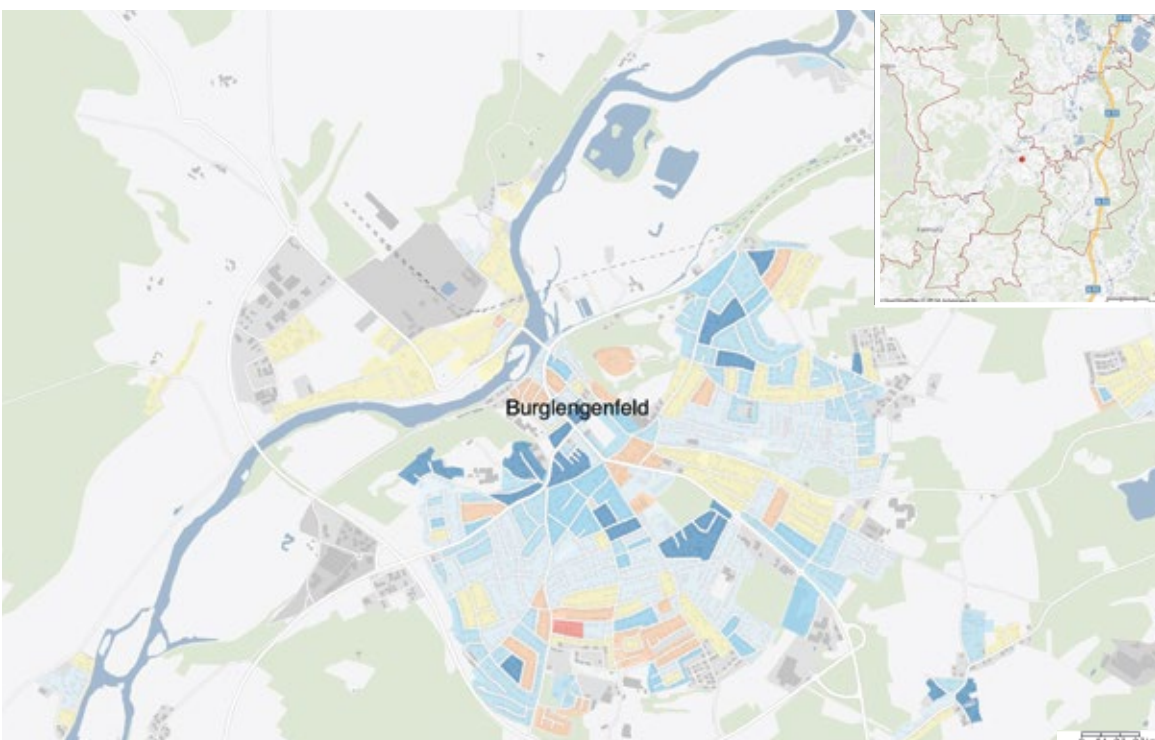


Abbildung 95: Wohnlagen in Burgenland
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.2.2 Maxhütte-Haidhof

Die Stadt Maxhütte-Haidhof mit rund 11.800 Einwohnern liegt zentral in der mittleren Oberpfalz im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof an der westlichen Grenze zum vorderen Bayerischen Wald, 20 km nördlich von Regensburg und 14 km südlich der Kreisstadt Schwandorf. Mit der Regionalbahn sind Regensburg in 36 Minuten und Schwandorf in 26 Minuten erreichbar, während die umliegenden Gemeinden durch eine Buslinie bedient werden.

Der Ort war jahrhundertlang durch den Bergbau und die Eisenindustrie geprägt und wurde wirtschaftlich schwer von der Schließung der Maxhütte und dem Verlust weiterer Industriebetriebe getroffen. Neben zwei großen Arbeitgebern sind besonders die zahlreichen kleinen und mittelständischen Unternehmen in Maxhütte-Haidhof Wachstumsmotor und Jobmaschine und somit für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Maxhütte-Haidhof von tragender Relevanz.

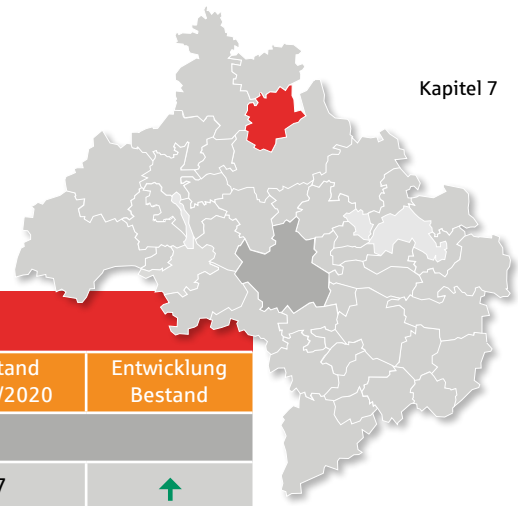
Ähnlich wie in Burglengenfeld lässt sich auch in Maxhütte-Haidhof eine dynamische Wohnungsmarktentwicklung feststellen. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnungen werden deutlich stärker angeboten. Die Kauf-

preise und Mieten auf dem Wohnungsmarkt nehmen zu, die Preissteigerungen sind allerdings noch als moderat zu bewerten, was nicht zuletzt auf die gute Verfügbarkeit von Wohnraum zurückzuführen ist. Der Häusermarkt zeigt auch in Maxhütte-Haidhof ein geringes Angebot im Neubausegment, wohingegen die Nachfrage nach Bestandsimmobilien tendenziell stagniert.

Mit der Genehmigung des Projekts „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“ im Oktober 2021 ist klar, dass das Angebot an Wohnraum in den kommenden Jahren um 53 Wohnungen und 34 Ein- und Doppelhausparzellen erweitert wird.²⁴ Im Herbst dieses Jahres soll planmäßig mit der Erschließung des Baugebiets begonnen werden, die Fertigstellung der Baumaßnahmen wird zum Ende des Jahres 2023 erwartet.²⁵ Noch vor der Fertigstellung wird die Grundstücksvergabe erfolgen, um einen nahtlosen Anschluss der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Im Zuge dessen werden auch die entsprechenden Grundstückspreise bekanntgegeben.

²⁴ Mittelbayerische Zeitung (03.06.2022)

²⁵ maxhuettenhaidhof.de (o.J.)



Immobilienmarkt in Maxhütte auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	4	11	7	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 3.550 Ø 3.800 bis 4.050	von 2.050 Ø 2.950 bis 3.650	von 1.750 Ø 2.650 bis 3.300	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	36 Tage	25 Tage	50 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1	2,2	1,3	↑
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	33	39	23	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 6,70 Ø 9,90 bis 13,00	von 5,00 Ø 8,10 bis 11,20	von 5,20 Ø 7,80 bis 9,80	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	17 Tage	16 Tage	20 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,8	7	25	↓
Häuser				
Anzahl an Angeboten	1*	18	9	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	-* 640.000* -*	von 240.000 Ø 460.000 bis 700.000	von 320.000 Ø 510.000 bis 590.000	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	18* Tage	27 Tage	33 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,5*	10	4	↑

Abbildung 96: Angebotsmieten und -preise in Maxhütte-Haidhof
Quelle: immobilien-scout24; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022; *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 97: Wohnlagen in Maxhütte-Haidhof
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.2.3 Teublitz

Die Stadt Teublitz mit rund 7.700 Einwohnern liegt zentral in der mittleren Oberpfalz im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof. Es sind 29 km nach Regensburg und 14 km zur Großen Kreisstadt Schwandorf. Der Ort liegt am östlichen Ufer der Naab, ebenso die Ortsteile Saltendorf an der Naab und Katzdorf. Mit dem ÖPNV (Bus, Regio) sind Regensburg in 70 Minuten, Schwandorf in 30 Minuten und sämtliche umliegenden Gemeinden erreichbar.

In Teublitz ist eine Zweigstelle der Läßle AG, die am Standort Teublitz mit circa 800 Beschäftigten Blech zu Karosserieteilen verarbeitet. Ebenso sind mehrere mittelständische Betriebe sowie die freiwillige Feuerwehr und der Bauhof der Stadt im Gewerbepark ansässig. Insgesamt verfügt die Stadt über circa 1.900 Arbeitsplätze, wobei gut 60 Prozent auf das Verarbeitende Gewerbe entfallen. In den letzten fünf Jahren konnte Teublitz circa 400 Arbeitsplätze hinzugewinnen. In Teublitz sind eine Grund- und eine Mittelschule, eine Dreifachsporthalle, zwei Badeseen, zwei Kindergärten, drei Arztpraxen, drei Zahnarztpraxen, zwei Apotheken, das Marktzentrum sowie diverse Geschäfte und Märkte vorhanden. In der Stadtmitte befindet sich die katholische Pfarrkirche Herz Jesu mit Pfarrheim und Pfarrbüro.

Die gute Vernetzung im Städtedreieck kommt auch Teublitz zugute. Ein Gymnasium, eine Realschule, ein Krankenhaus sowie ein Ganzjahresbad sind in der Nachbarstadt Burglengenfeld zu finden. Das Bulmare Wohlfühlbad, ein Kino sowie Fitnessstudios befinden sich ebenfalls im Städtedreieck und sind in maximal zehn Autominuten erreichbar. Die OTH Regensburg und die Universität in Regensburg sind in rund 30 Minuten erreichbar.

Der Immobilienmarkt Teublitz entwickelt sich auch aufgrund seiner räumlichen Lage quantitativ noch nicht ganz so rasant wie

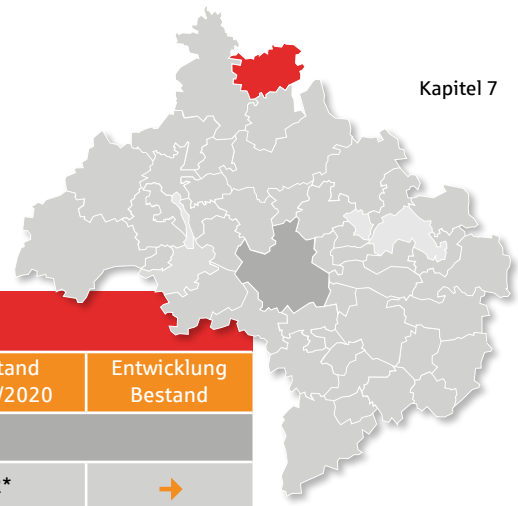
die anderen beiden Kommunen. Die Angebotszahlen sind noch auf einem niedrigen Niveau angesiedelt. Häuser zum Erstbezug werden im Betrachtungszeitraum keine angeboten. Bei der weiteren Analyse der Preis- und Angebotsentwicklung des Teublitzer Wohnimmobilienmarktes fällt auf, dass sich der Wohnungsmarkt deutlich dynamischer entwickelt als der Häusermarkt. Die Mieten, insbesondere die durchschnittlichen Bestandsmieten, zeigen eine sprunghafte Entwicklung im betrachteten Zeitraum und liegen auf dem Niveau von Maxhütte-Haidhof und Burglengenfeld. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand lassen ein gutes Preisniveau erkennen, das Angebot ist allerdings überschaubar. Ein Neubauangebot in diesem Segment existiert jedoch nicht. Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum zeigen zum einen eine gute Nachfrage an, zum anderen wird allerdings klar, dass es auch hier ohne quantitative Bestandsanpassungen langfristig zu einem deutlichen Nachfrageüberhang kommen wird, der den Preisdruck noch erhöhen könnte.

Aktuelle Projekte deuten allerdings schon eine zukünftige Bestandserweiterung an. Auf dem Baugebiet „Spitzdorfweiher II“ werden bis 2023 15 Eigentumswohnungen entstehen.²⁶ Weiterhin befindet sich das Baugebiet „Weiherdorf“ bereits in der Umsetzung durch einen privaten Investor. Auf den hier erschlossenen 17 Bauparzellen sollen künftig Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften entstehen.²⁷ Die Kaufpreise sollen bei 409.000 Euro starten. Weiterhin befindet sich mit dem Baugebiet „Brunnacker II“ ein weiteres Baugebiet in der Planung. Laut der Bebauungsplanfassung vom 21. Juli 2022 sollen hier weitere 16 Parzellen entstehen.²⁸

²⁶ ehrenreich-massivhaus.de (29.11.2021)

²⁷ poppimmobilien.eu (o.J.)

²⁸ teublitz.de (21.07.2022)



Immobilienmarkt in Teublitz auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2021/2022	Bestand 2021/2022	Bestand 2019/2020	Entwicklung Bestand
Eigentumswohnungen				
Anzahl an Angeboten	-**	3*	2*	→
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	-** -** -**	von 2.600 Ø 3.450 bis 4.800	von 3.100 Ø 3.250 bis 3.400	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	37 Tage	15 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	1	7	↓
Mietwohnungen				
Anzahl an Angeboten	7	15	7	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 7,10 Ø 8,90 bis 10,80	von 4,20 Ø 8,20 bis 11,50	von 4,50 Ø 7,10 bis 9,20	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	21 Tage	14 Tage	20 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1,9	12	3,8	↑
Häuser				
Anzahl an Angeboten	1*	11	14	↓
Preisspanne der Angebote (Euro)	-* 480.000* -*	von 420.000 Ø 480.000 bis 560.000	von 260.000 Ø 460.000 bis 630.000	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	70 Tage	29 Tage	34 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	0,3	58	20	↑

Abbildung 98: Angebotsmieten und -preise in Teublitz
Quelle: immobilien-scout24; inserierte Angebote im Zeitraum 2021-Q1/2022;
*geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 99: Wohnlagen in Teublitz
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
 - gut bis sehr gut
 - gut
 - durchschnittlich bis gut
 - durchschnittlich
 - einfach bis durchschnittlich
 - einfach



7.3 Zusammenfassung zu den Umlandgemeinden

Die Analyse der ausgewählten Umlandkommunen aus dem Landkreis Regensburg sowie die des Städtedreiecks, die dem Landkreis Schwandorf angehören, verdeutlicht die Diversität der Immobilienmarktlanschaft rund um Regensburg. Gemein ist den Kommunen jedoch die gute sozial-infrastrukturelle Ausstattung, das rege kulturelle Gemeinschaftsleben, die landschaftlich reizvolle Lage und die gute Verkehrsanbindung. Ökonomischer Wachstumsmotor der Region ist die Stadt Regensburg. Die Pendeldistanzen haben maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungen des Immobilienmarktes der einzelnen Gemeinden.

In der gesamten Region lässt sich eine extrem hohe Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für den Neubau von Eigenheimen feststellen. Angebote für Neubauhäuser sind flächendeckend nicht verfügbar, Entwicklungsareale werden zunehmend knapp, der hohe Andrang auf neu erschlossene Baugebiete allerorts zeigt eine momentan nicht bedarfsdeckende Angebotsituation. Die steigenden Baulandpreise scheinen die Nachfrage insbesondere in den Landkreiskommunen wenig zu bremsen.

Preissteigerungen sind ebenfalls bei den Angeboten im Mietwohnungs- und Eigentumswohnungssegment zu beobachten. Hier fällt die Entwicklung jedoch deutlich differenzierter aus. Aufgrund der Miet- und Kaufpreisentwicklungen der letzten Jahre lässt sich eine räumliche Streuung deutlich erkennen. Märkte, die in den letzten Jahren von einem niedrigen Niveau kommend deutliche Preissteigerungen erfahren haben, stabilisieren sich. Dies zeigt ein Blick auf Vorgängererhebung, wo schon die nied-

rigsten Bestandsmieten bei 8,20 Euro/qm lagen, Angebotsmieten auf diesem Niveau lassen sich noch immer finden. Die große Dynamik im Bestand ist weiterhin nur noch in den Toplagen zu erkennen wo Bestandsmieten von bis zu 9,50 Euro/qm aufgerufen werden. Große Preissteigerungen prägen das Angebot von neu angebotenen Eigentumswohnungen. Analog zum Häusermarkt lässt sich somit auch auf dem Wohnungsmarkt im betrachteten Raum ein deutliches Interessenübergewicht nach Neubauimmobilien feststellen.

Besonders auffällig entwickelt sich der Wohnungs- und Häusermarkt im Städtedreieck Burglengenfeld, Teublitz und Maxhütte-Haidhof. Aufgrund des noch niedrigen Ausgangsniveaus die Miet- und Kaufpreise betreffend und der guten Flächenverfügbarkeit von Bauland wurde ein erheblicher Anteil des städtischen und stadtnäheren Nachfrageüberhangs aufgefangen, was der Region neben einer erheblichen Bestands- und Kaufpreisdynamik auch einen regen Zuzug in den vergangenen Jahren beschert hat. Somit wird die Region langfristig weiter an Bedeutung in der Region Regensburg gewinnen.

Zu beobachten bleibt außerdem die Entwicklung der Angebotspreise im Hinblick auf den Baubeginn des Graf Lerchenfeld Quartiers in der Landkreisgemeinde Köfering. Auf den ersten drei Bauabschnitten des 12 Hektar großen Areals werden seit 2020 345 Einfamilienhäuser realisiert.²⁹

²⁹ ehrenreich-massivhaus.de (29.11.2021)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Inflation	S. 17	Abbildung 24: Bruttowertschöpfung in Stadt und Landkreis Regensburg (2019)	S. 37	Abbildung 43: Durchschnittliche Baulandpreise in allen Wohnlagen in der Stadt Regensburg	S. 56	Abbildung 60: Zu- und Abschläge auf den Durchschnittspreis der Angebote in Prozent nach Segment in der Region Regensburg	S. 68
Abbildung 2: Nominale und reale Rendite 10-jähriger deutscher Staatsanleihen	S. 19	Abbildung 25: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2019	S. 38	Abbildung 44: Flächenumsatz (in ha) des Grundstücksverkehrs in der Stadt Regensburg	S. 56	Abbildung 61: Angebotsstruktur nach Segment in der Region Regensburg im Vergleich	S. 69
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung bis 2020 im bayerischen Kontext	S. 22	Abbildung 26: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2019	S. 39	Abbildung 45: Wohnlagen in Regensburg	S. 57	Abbildung 62: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl in der Region Regensburg	S. 70
Abbildung 4: Entwicklung der SVP-Beschäftigung bis 2021 im bayerischen Kontext	S. 23	Abbildung 27: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2018	S. 40	Abbildung 46: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Regensburg	S. 58	Abbildung 63: Anteil von Neubauten (Baujahr ab 2021) am gesamten Wohnungsangebot	S. 70
Abbildung 5: Bauaktivität 2020 im bayerischen Kontext	S. 26	Abbildung 28: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2021	S. 40	Abbildung 47: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im bayerischen Vergleich der Top 10 B-, C- und D-Städte 2021	S. 58	Abbildung 64: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg	S. 71
Abbildung 6: Regionale Einordnung der Wohnungspreise	S. 26	Abbildung 29: Einkommen und Kaufkraft in der Stadt Regensburg 2021	S. 41	Abbildung 48: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg	S. 58	Abbildung 65: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg	S. 71
Abbildung 7: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens 2021 im bayerischen Kontext	S. 27	Abbildung 30: Einkommensstruktur im Landkreis Regensburg 2021	S. 41	Abbildung 49: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern	S. 59	Abbildung 66: Rohenstragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand in der Region Regensburg	S. 72
Abbildung 8: Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete)	S. 28	Abbildung 31: Wohnungsbestand Stadt und Landkreis Regensburg nach Gebäudetyp	S. 52	Abbildung 50: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg	S. 60	Abbildung 67: Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Regensburg	S. 72
Abbildung 9: bulwiengesa - Immobilienindex	S. 28	Abbildung 32: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume pro Wohnung	S. 53	Abbildung 51: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg	S. 61	Abbildung 68: Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Regensburg	S. 73
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg 2020	S. 29	Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg	S. 53	Abbildung 52: Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Regensburg	S. 62	Abbildung 69: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen	S. 74
Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg 2020	S. 29	Abbildung 34: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg	S. 53	Abbildung 53: Durchschnittliche Wohnungsmieten in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg	S. 62	Abbildung 70: Übersicht über Angebotsmieten und -preise in ausgewählten Landkreiskommunen	S. 75
Abbildung 12: Zu- und Fortzugströme nach bzw. aus Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2020	S. 30	Abbildung 35: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg	S. 54	Abbildung 54: Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg	S. 64	Abbildung 71: Angebotsmieten und -preise in Hemau	S. 77
Abbildung 13: Zu- und Fortzugströme in bzw. aus dem Landkreis Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2020	S. 30	Abbildung 36: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg	S. 54	Abbildung 55: Durchschnittliche Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg	S. 65	Abbildung 72: Wohnlagen in Hemau	S. 77
Abbildung 14: Wanderungsbewegungen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg	S. 31	Abbildung 37: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume in der Stadt Regensburg	S. 54	Abbildung 56: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Regensburg	S. 66	Abbildung 73: Angebotsmieten und -preise in Lappersdorf	S. 79
Abbildung 15: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg (2020)	S. 32	Abbildung 38: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume im Landkreis Regensburg	S. 54	Abbildung 57: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Lage in der Stadt Regensburg	S. 66	Abbildung 74: Wohnlagen in Lappersdorf	S. 79
Abbildung 16: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg (2020)	S. 33	Abbildung 39: Wohnfläche pro Einwohner in Stadt und Landkreis Regensburg im Vergleich	S. 55	Abbildung 58: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigenheime im Bestand im Landkreis Regensburg	S. 67	Abbildung 75: Angebotsmieten und -preise in Neutraubling	S. 81
Abbildung 17: Haushaltsnettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg 2021	S. 33	Abbildung 40: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg	S. 55	Abbildung 59: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lagen in der Region Regensburg	S. 68	Abbildung 76: Wohnlagen in Neutraubling	S. 81
Abbildung 18: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg	S. 33	Abbildung 41: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg	S. 56			Abbildung 77: Angebotsmieten und -preise in Nittendorf	S. 83
Abbildung 19: Leitunternehmen/wichtige Arbeitgeber in Stadt und Landkreis Regensburg	S. 34	Abbildung 42: Wertumsätze pro Transaktion im Wohnungs- und Teileigentum in der Stadt Regensburg	S. 56			Abbildung 78: Wohnlagen in Nittendorf	S. 83
Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in Stadt und Landkreis 2021	S. 35					Abbildung 79: Angebotsmieten und -preise in Obertraubling	S. 85
Abbildung 21: SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren	S. 35					Abbildung 80: Wohnlagen in Obertraubling	S. 85
Abbildung 22: Sozialversicherungspflichtige Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg (2021)	S. 36					Abbildung 81: Angebotsmieten und -preise in Regenstauf	S. 87
Abbildung 23: Bruttoinlandsprodukt in Stadt und Landkreis Regensburg (2019)	S. 37					Abbildung 82: Wohnlagen in Regenstauf	S. 87

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 84: Wohnlagen in Schierling	S. 89	Abbildung 92: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Kommunen des Lkr. Schwandorf	S. 96
Abbildung 85: Angebotsmieten und -preise in Tegernheim	S. 91	Abbildung 93: Übersicht über Angebotsmieten und -preise in ausgewählten Kommunen des Lkr. Schwandorf	S. 97
Abbildung 86: Wohnlagen in Tegernheim	S. 91	Abbildung 94: Angebotsmieten und -preise in Burglengenfeld	S. 99
Abbildung 87: Angebotsmieten und -preise in Wenzenbach	S. 93	Abbildung 95: Wohnlagen in Burglengenfeld	S. 99
Abbildung 88: Wohnlagen in Wenzenbach	S. 93	Abbildung 96: Angebotsmieten und -preise in Maxhütte-Haidhof	S. 101
Abbildung 89: Angebotsmieten und -preise in Würth an der Donau	S. 95	Abbildung 97: Wohnlagen in Maxhütte-Haidhof	S. 101
Abbildung 90: Wohnlagen in Würth an der Donau	S. 95	Abbildung 98: Angebotsmieten und -preise in Teublitz	S. 103
Abbildung 91: Übersichtskarte Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Teublitz im Lkr. Schwandorf	S. 96	Abbildung 99: Wohnlagen in Teublitz	S. 103

Abbildungen und Tabellen Sonderbeitrag:

Tabelle: Technische Kriterien des 1. Umweltziels für Immobilien	S. 45	Abbildung: Stufenmodell zur Aufteilung der CO ₂ -Kosten zwischen Mieter und Vermieter in Wohngebäuden	S. 47
Tabelle: Prognosen der jährlichen Veränderungen in %	S. 47		

Copyright © Sparkasse Regensburg 2022



Impressum

Herausgeber:

Sparkasse Regensburg
Lilienthalstraße 5
93049 Regensburg
Telefon: 0941 301-0
www.sparkasse-regensburg.de
Handelsregister: HRA 6259
Amtsgericht Regensburg

Realisierung:

medienfabrik

Kumpfmühler Straße 15
93047 Regensburg

Autoren:

Dr. Heike Piasecki (bulwiengesa AG)
Robin Cunningham (bulwiengesa AG)
Max Witte (bulwiengesa AG)
Christina Kraus (bulwiengesa AG)

Autoren des Sonderbeitrags Seite 42:
Prof. Dr. Sven Bienert (IREBS)
Chiara Künzle (IREBS)

Layout:

Irene Daxer, Tatjana Setz

Druck:

Aumüller Druck GmbH & Co. KG
Weidener Straße 2
93057 Regensburg

Piktogramme Umschlag:

Deutscher Sparkassenverlag
Sparkasse Regensburg

Fotos:

S. 1: Panther Media GmbH
S. 3: Fotostudio Clemens Mayer und Julia Knorr
S. 4: AdobeStock_Frank Wagner
S. 6: Rainer Fleischmann
S. 8: Deutscher Sparkassenverlag

S. 9: Klara Hofmann und Gabriele Hofmann
S. 10: Deutscher Sparkassenverlag
S. 11: AdobeStock_peshkova
S. 12: AdobeStock_dero2084
S. 13: AdobeStock_ah_fotobox
S. 14: AdobeStock_Frank Wagner
S. 15: AdobeStock_TellyVision
S. 16: AdobeStock_David
S. 18: AdobeStock_Andrey Popov
S. 20: AdobeStock_Thomas
S. 22: AdobeStock_Jurapix
S. 27: AdobeStock_Wasan
S. 38: Robert Torunsky
S. 42: AdobeStock_guy
S. 44: AdobeStock_guy
S. 46: AdobeStock_Miha Creative
S. 48: AdobeStock_Robert Kneschke
S. 51: Fotostudio Clemens Mayer und Julia Knorr
S. 52: Robert Torunsky
S. 65: AdobeStock_js-photo
S. 66: AdobeStock_stgrafx
S. 69: Robert Torunsky
S. 71: AdobeStock_Robert Kneschke
S. 73: AdobeStock_Fabian
S. 74: AdobeStock_KK imaging
S. 76: AdobeStock_oxie99
S. 78: Robert Torunsky
S. 80: AdobeStock_Robert Ruidl
S. 82: AdobeStock_Jana
S. 84: AdobeStock_Robert Ruidl
S. 86: AdobeStock_stgrafx
S. 88: Nadine Niebauer
S. 90: AdobeStock_Michael
S. 92: Shana Ziegler
S. 94: AdobeStock_helfei
S. 97: AdobeStock_EuroVisionMedia Ltd.
S. 98: Robert Torunsky
S. 100: Robert Torunsky
S. 102: Robert Torunsky

Rechtliche Hinweise

Zugang

Die Publikation von und der Zugang zu Informationen in dieser Studie kann durch lokale Vorschriften in gewissen Ländern eingeschränkt sein. Diese Studie richtet sich ausdrücklich nicht an Personen in Staaten, in denen (aufgrund der Staatsangehörigkeit bzw. des Wohnsitzes der jeweiligen Person oder aus anderen Gründen) entsprechende Einschränkungen gelten. Insbesondere richtet sich die Studie nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der

Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben. Personen, für welche entsprechende Beschränkungen gelten, dürfen nicht, weder online noch in anderer Form, auf diese Studie zugreifen.

Kein Angebot

Der Inhalt dieser Studie dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Werbung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien oder zum Tätigen irgendwelcher Anlagegeschäfte oder sonstiger Transaktionen

dar. Diese Studie (einschließlich der darin enthaltenen Informationen und Meinungen) stellt keine Anlageberatung dar und sollte nicht als solche aufgefasst werden. Potenzielle Investoren sind gehalten, spezifische Beratung einzuholen und Anlageentscheide gestützt auf ihre individuellen Anlageziele sowie ihre finanziellen und steuerlichen Gegebenheiten zu treffen.

Haftungsausschluss

Die Autoren sind darum bemüht, dass diese in dieser Studie enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt ihrer Ver-

öffentlichung richtig und vollständig sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Die Autoren lehnen jedoch jegliche Verantwortung für die Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der hierin wiedergegebenen Informationen und Meinungen ab. Die Autoren lehnen ausdrücklich jegliche Haftung für Verluste oder Schäden ab, die sich aus der Nutzung dieser Studie oder dem Vertrauen in die darin enthaltenen Informationen ergeben könnten, einschließlich Gewinnauffälle oder anderer direkter und indirekter Schäden.



**Es geht um
Ihr Zuhause.**

Immobilie: Sparkasse!

- Baufinanzierung
- Bausparen & Versicherungen
- Immobilienvermittlung
- Staatliche Förderungen
- Modernisierungskredit

Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse
Regensburg



KompetenzCenter Immobilien
Neupfarrplatz 10
93047 Regensburg
Telefon: 0941 301-1734
Fax: 0941 301-1736
E-Mail: immoservice@sparkasse-regensburg.de

