Sparkasse
Regensburg

Der Immobilienreport Regensburg

Wohnimmobilien

IRE|BS
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

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

Wissenschaftliche Bearbeitung:
IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft
Universität Regensburg
Universitätsstraße 31
93040 Regensburg
www.irebs.de

Redaktion:
Prof. Dr. Sven Bienert
Prof. Dr. Tobias Just
Felix Embacher (bulwiengesa AG)
Jonas Hahn
Marco Tschubel (bulwiengesa AG)

Copyright © Sparkasse Regensburg 2015 und IRE|BS International Real Estate Business School 2015,
alle Rechte vorbehalten.

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. Potentielle 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 Veröffentlichung 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 Gewinnausfälle oder anderer direkter und indirekter Schäden.

Immobilie: Sparkasse!

Liebe Kunden, liebe Leser,

heute präsentieren wir Ihnen den „Immobilienreport Regensburg“ mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in der Stadt und im Landkreis Regensburg. Er wurde durch das national und international renommierte Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg **IRE**|BS in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG verfasst und stellt auf einzigartige Weise die Strukturen des Immobilienmarktes in der Stadt und im Landkreis Regensburg dar. Unsere Kunden und Leser erhalten mit diesem Werk einen breiten und fundierten Einblick in die bestimmenden Faktoren für die Nachfrage, das Angebot und die Preise von Wohnimmobilien. Als Marktführer für Immobilienfinanzierung in der Region sind wir stolz darauf, Ihnen einen einzigartigen Bericht zu präsentieren, der erstmals Stadt und Landkreis betrachtet und nach wissenschaftlichen Standards erarbeitet wurde. Ganz nach unserem Motto: „Immobilie: Sparkasse!“

Regensburg und seinen Bürgern geht es ausgezeichnet. Unsere schöne Domstadt und der Landkreis erleben seit Jahren einen unvergleichlichen Aufschwung. Alle Eckdaten stimmen: höchste Wirtschaftskraft, starkes Bevölkerungswachstum, Vollbeschäftigung dank starker Mittelstandsunternehmen und dank global agierender Arbeitgeber, mehr als 30.000 Studenten an drei verschiedenen Hochschulen und dazu jedes Jahr viele kaufkräftige Touristen aus aller Welt.

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch im Regensburger Immobilienmarkt stark wider. Weil es der Bevölkerung insgesamt sehr gut geht und das Geschäftsklima stimmt, steigen auch die Nachfrage und die Ansprüche der Bürger bei Wohn- und Büroimmobilien. Gerade im Wohnungsmarkt ist im gesamten Wirtschaftsraum Regensburg – in der Stadt und im Landkreis – eine sehr lebhafte Nachfrage vorhanden. Die unmittelbare Folge: Es wurde und wird viel gebaut, renoviert und modernisiert – und selbstverständlich auch viel gekauft, verkauft und finanziert.

Das alles und noch viel mehr zeigt der „Immobilienreport Regensburg“. Wir hoffen, damit Ihr Interesse zu wecken, und freuen uns auf Ihre Fragen, Anregungen und Rückmeldungen.

Nun aber erst einmal viel Freude und interessante Erkenntnisse beim Blättern und Lesen!

Herzliche Grüße

Franz-Xaver Lindl	Dr. Rudolf Gingele	Dr. Markus Witt
Vorstandsvorsitzender	stellv. Vorstandsvorsitzender	Mitglied des Vorstandes

Umfassende Transparenz für den Immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

Regensburg ist ein deutschlandweit beachteter und überdurchschnittlich attraktiver Immobilienmarkt. Eine starke Wirtschaft mit stabilen klein- und mittelständischen Strukturen, die angesiedelten internationalen Großunternehmen und nicht zuletzt auch Regensburg als Universitätsstandort machen die Stadt und ihr Umland für Mieter sowie Eigennutzer und Investoren gleichermaßen interessant.

Dabei schafft die starke Vernetzung der Stadt mit ihrem Umland eine wertvolle regionale Identität. Menschen in allen Lebenslagen wissen das vielfältige Angebot an Wohnlagen zu schätzen und sind bereit, die oftmals größte Einzelinvestition ihres Lebens, die Anschaffung von Wohneigentum, in dieser Region zu tätigen. Auch professionelle Investoren können in der Stadt und im Landkreis Regensburg interessante Opportunitäten finden, die sich nicht nur auf Wohnobjekte, sondern ebenso auf Handelsimmobilien oder Büroflächen erstrecken.

Die Zeichen standen und stehen auf Wachstum – was deutliche Preissteigerungen am Immobilienmarkt zur Folge hat. Doch in vielen Stadtteilen und Landkreisgemeinden herrscht oft noch keine flächendeckende Markttransparenz bezüglich der aktuell erzielbaren Immobilienpreise, der dahinterliegenden preisbildenden Faktoren oder der Informationsgrundlagen, die notwendig sind, um die künftige Marktentwicklung treffsicher einschätzen zu können.

Diese Transparenz ist aber als Entscheidungshilfe oft ausschlaggebend dafür, ob eine Investition als lohnenswert erachtet wird oder nicht. Anders formuliert: Wer nicht mit dem „Brennglas“ in die Lage versetzt wird, sich über die Details einer wichtigen Investition Gedanken machen zu können, der trifft ggf. die falsche Entscheidung. Die Transparenz des deutschen Immobilienmarktes hat im internationalen Vergleich in den vergangenen Jahren viel Boden gutgemacht – das bescheinigen uns viele internationale Studien. Was uns auf nationaler Ebene für die großen „Investment-Hubs“ wie München, Berlin, Frankfurt usw. zu gelingen scheint, ist jedoch auf regionaler Ebene oft noch entwicklungsfähig.

Der vorliegende Marktbericht schafft hier, ebenso wie die sehr gute Arbeit des regionalen Gutachterausschusses, gezielt Abhilfe und bereitet als einer der seltenen Immobilienberichte abseits der bekannten „A-Städte“ Marktinformationen in sehr hoher Qualität und Breite auf. Auf der Grundlage valider und aktueller Informationen lassen sich für viele Gebiete Preise ersehen und somit Investitionen fundiert beurteilen. Auch eine Prognose für die Zukunft wird auf Basis belastbarer makroökonomischer Daten so ermöglicht. Dabei wurden insbesondere auch die entsprechenden Landkreis-Kommunen und damit der gesamte Wirtschschaftsraum Regensburg in hoher Detailtiefe einbezogen.

Ohne die hervorragende Arbeit unseres Projektpartners, der bulwiengesa AG, und dessen umfangreiche Datenbasis wäre dieser Quantensprung kaum möglich gewesen. Darüber hinaus haben wir zusammen mit vielen lokalen Experten wie Maklern, Bauträgern und Mitarbeitern der Kommunalverwaltung unter anderem im Rahmen von Workshops umfangreiche Informationen zusammengetragen und für Sie nutzbar gemacht. Unser Dank gilt im Besonderen der Sparkasse Regensburg, dem Marktführer für Immobilien und deren Finanzierung in Regensburg. Ohne deren finanzielle Unterstützung wäre die erfolgreiche Umsetzung eines derartigen Vorhabens nicht möglich gewesen.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche und informative Lektüre!

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV
IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft
Universität Regensburg

Prof. Dr. Tobias Just
IRE|BS Immobilienakademie GmbH
Universität Regensburg

IRE|BS
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Europas größtes Zentrum für Immobilienwirtschaft

www.irebs.de

In Zusammenarbeit mit bulwiengesa, einem der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche

bulwiengesa

Immobilie: Sparkasse!

- **Größter Immobilienfinanzierer der Region Regensburg**
- **Größter Gebäudeversicherer der Region über unsere Tochtergesellschaft, die Versicherungskammer Bayern**
- **Größte Bausparkasse in Bayern – unsere Tochtergesellschaft, die LBS Bayern**
- **Größter Immobilienmakler Bayerns**

Dr. Markus Witt, Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Regensburg

1,3 Milliarden Wohnungsbaukredite

300 Millionen öffentliche Förderkredite

20 Baufinanzierungs-spezialisten für Sie!

Sicherheit durch Zinsbindung bis 20 Jahre

Unser Ziel: Lebens-lange Freude an Ihrer Immobilie

28.000 Gebäude-versiche-rungen

Über 5000 boni-tätsge-prüfte Interes-senten

Über 40.000 Hausratsversicherungen in Stadt und Landkreis Regensburg 2014

40.000 Bausparverträge mit 1,4 Milliarden € Bausparsummen-bestand in unserem Geschäftsgebiet

Von der Kaufpreisermittlung bis zur notariellen Beurkun-dung – Ihre 360°-Beratung

97 % Zufriedenheit unserer Kunden

Ihre Ansprechpartner: Die Immobilienmakler der Sparkasse Regensburg

Management Summary

Regensburg bietet eine hohe Lebensqualität und hat sich wirtschaftlich exzellent entwickelt. Dies führt zu **herausragenden Rahmenbedingungen** für Investitionen in Wohnraum. Zuletzt waren in diesem Bereich sehr hohe **jährliche Wachstumsraten von mehr als 7 % p. a.** bei den Immobilienpreisen zu beobachten.
Für den vorliegenden Immobilien-Marktbericht erfolgte eine eingehende und intensive Untersuchung der Immobilienmärkte in der **Stadt sowie im Landkreis Regensburg**, aus der heraus sich die **Marktsituation und -prognose** wie folgt darstellt: Im bayernweiten Vergleich sind die Wohnungspreise zuletzt nur in München (minimal) stärker angestiegen als in Regensburg. Steigende Bevölkerungszahlen, eine gesunde und stabile Wirtschaftsstruktur und nicht zuletzt auch die Hochschulen mit ihren angeschlossenen Einrichtungen sorgen für eine **hohe Nachfrage nach Wohnraum** in der Stadt und im Umland. Aktuell ist der Erwerb von Wohnraum in der Stadt Regensburg im Vergleich mit anderen Städten relativ teuer. Während im bayerischen Durchschnitt rund sechs **durchschnittliche Jahreseinkommen** für eine standardisierte Vergleichswohnung investiert werden müssen, liegt dieser Faktor in der Stadt Regensburg fast 50 % höher bei 8,8 (der Landkreisfaktor liegt bei 4,6). Die **Erschwinglichkeit** ist hier also bereits eingeschränkt. Dabei blieb das Angebot an Wohnungen bis zuletzt hinter der hohen Nachfrage zurück, wodurch das Preisniveau weiter anstieg. Dennoch und auch trotz sehr hoher Grundstückspreise weist die Menge und das Volumen beurkundeter Verkäufe auf eine sehr gute **Marktfähigkeit** der Regensburger Immobilien hin. Auch das **niedrige Zinsniveau** hat hier als unterstützender Faktor den Immobilienmarkt stark belebt.
Gerade in jüngster Vergangenheit stieg nun die **Bautätigkeit** in der Folge deutlich an, was die Wohnraumpreise nachweisbar beeinflusst. Vor diesem Hintergrund ist für die Zukunft von einer **deutlich gemäßigteren Preisentwicklung** auszugehen, die jedoch insbesondere als ein **Abklingen von Überhitzungstendenzen** bei anhaltend hoher **Wertstabilität** zu betrachten ist. Das Preisniveau bleibt somit insgesamt hoch mit Tendenzen zu einer Seitwärtsbewegung. Lediglich im Landkreis Regensburg kann aufgrund von Nachholeffekten teilweise noch ein deutliches Preissteigerungspotenzial erwartet werden.
Das **Kaufpreisgefüge** wird wie folgt charakterisiert: Neu gebaute Eigentumswohnungen werden in der Stadt im Durchschnitt für 3.800 Euro/qm verkauft, im Landkreis für 2.600 Euro/qm. Die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen liegen bei 3.100 Euro/qm in der Stadt bzw. 1.700 Euro/qm im Landkreis. Bei exzellenter Lage und Ausstattungsqualität werden als Spitzenpreise bis zu 6.500 Euro/qm in der Stadt und bis zu 4.000 Euro/qm im Landkreis erzielt.
Die **teuersten Lagen** in der Stadt Regensburg stellen die Innenstadt sowie Stadtamhof dar, die **günstigsten Objekte** liegen in Burgweinting-Harting sowie Sallern-Gallingkofen. Im Landkreis Regensburg sind ebenfalls eine große Bandbreite im Preisgefüge und somit deutliche Lageunterschiede feststellbar. Hervorzuheben sind hier die relativ hohen erzielbaren durchschnittlichen Haus- und Wohnungspreise in Pentling sowie Tegernheim und die im Mittel deutlich moderateren Transaktionsergebnisse in Nittendorf oder Beratzhausen.
Ein ähnliches Bild zeichnet sich auch bei **Mietpreisen** ab: Neubauwohnungen werden in städtischen Spitzenlagen durchschnittlich zu 10,30 Euro/qm (Maximalwerte um 12,50 Euro/qm) nettokalt vermietet, Bestandswohnungen zu 9,00 Euro/qm (Topwerte bis zu 11,50 Euro/qm). Generell lässt sich für Neuabschlüsse häufig eine „Schallgrenze“ im Bereich von 10,00 Euro/qm monatlich feststellen. Im Landkreis werden durchschnittlich 7,40 Euro/qm für neu gebaute Wohnungen und

6,70 Euro/qm monatlich für Bestandsobjekte erzielt. Auch hier sind deutliche Ab- und Zuschläge je nach Lage und Infrastruktur zu berücksichtigen. Generell zeigt sich, dass die Mieten seit 2010 sowohl in der Stadt als auch im Landkreis angestiegen sind, die Dynamik der Mietpreise jedoch spürbar hinter den Kaufpreissteigerungen zurückgeblieben ist.

Miet- und Kaufpreiszuschläge konnten bei einer detaillierten Analyse, insbesondere bei geringer Wohnungsgröße sowie in exponierten Lagen im Haus (z. B. Erdgeschoss oder Penthouse) sowie bei sehr jungen Immobilien mit Baujahr nach 2010, festgestellt werden. Deutliche **Abschläge,** ausgehend von den vorgenannten Durchschnittswerten, müssen hingegen bei Mietwohnungen im Landkreis ab 90 qm Fläche sowie bei städtischen Eigentumswohnungen aus den Jahren 1920 bis 1990 in Kauf genommen werden.

Generell existiert hinsichtlich der Marktcharakteristika eine große Unterschiedlichkeit je nach Transaktionstyp (Miete/Kauf) und der Zimmerzahl bzw. Wohnungsgröße. Eine große **Lücke zwischen Angebot und Nachfrage** zeigt sich in der Stadt Regensburg demnach bei großflächigen Eigentumswohnungen, bei denen ein starkes Interesse auf wenig Angebot stößt. Diese Diskrepanz gilt auch im Landkreis Regensburg.

Die Grundstückspreise für **Mehrfamilienhäuser** in Regensburg haben sich in den vergangenen 10 Jahren in allen betrachteten Lagen mindestens verdoppelt. Insbesondere seit 2010 werden jährliche Wachstumsraten von bis zu 14 % p. a. erzielt, die damit die sonst schon **hohen Regensburger Wachstumsraten** nochmals bei Weitem übertreffen. Investoren bezahlen bis zu 21,5 Jahresnettomieten für Mehrfamilienhäuser, was einem Anstieg von 4,0 Jahresnettomieten seit 2010 entspricht. Im Landkreis sind diese Objekte mit 15 Jahresnettomieten noch etwas günstiger zu erwerben.

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Vorstandes der Sparkasse Regensburg 1

Vorwort 2

Immobilienkompetenz der Sparkasse Regensburg 5

Management Summary 6

Inhaltsverzeichnis 9

1 Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext . . 11

2 Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg 16

2.1 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen . . 16

2.2 Ökonomische Rahmenbedingungen 22

2.3 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen in den Stadtbezirken und ausgewählten Gemeinden 27

3 Immobilienanlagen im Niedrigzinsumfeld 31

4 Wohnimmobilienmarkt in der Stadt und im Landkreis Regensburg 37

4.1 Profil des Wohnimmobilienmarktes 37

4.2 Transaktionen 41

4.3 Preise von Eigentumswohnungen 43

4.4 Preise von Mietwohnungen 49

4.5 Preise von Häusern 51

4.6 Preisbeeinflussende Faktoren 56

4.7 Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage . . . 57

4.8 Markt für Mehrfamilienhäuser 60

4.9 Wohnungsbedarf 61

4.10 Flächenpotenziale 62

4.11 Wohnlagen in Regensburg 64

5 Landkreiskommunen im Fokus 65

5.1 Hemau 66

5.2 Lappersdorf 68

5.3 Neutraubling 70

5.4 Regenstauf 72

5.5 Schierling 74

5.6 Wörth an der Donau 76

Abbildungsverzeichnis 80

1 STADT UND LANDKREIS REGENSBURG IM BAYERISCHEN KONTEXT

Stadt und Landkreis Regensburg können aufgrund ihrer hohen Lebensqualität und der sehr wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur mit erfolgreichen Unternehmen, der gut ausgebauten Infrastruktur und vorausschauender Wirtschaftspolitik immer mehr Unternehmen, Einwohner und Arbeitsplätze anziehen. Die Wohnungsbautätigkeit blieb in den vergangenen Jahren jedoch hinter der Wohnungsnachfrage zurück. Der zumeist arbeitsplatzbezogene Zuzug in die Region hat in Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau folglich in einigen Immobilienmarktsegmenten zu deutlichen Preissteigerungen geführt.

Viele wirtschaftliche und soziodemografische Entwicklungen deuten aber darauf hin, dass Stadt und Landkreis Regensburg, hier als „Region Regensburg" bezeichnet, auch in absehbarer Zukunft zu den Gewinnerregionen in Bayern und Deutschland zählen werden.

Stadt und Landkreis Regensburg gewinnen deutlich an Einwohnern

In der Stadt und im Landkreis Regensburg leben insgesamt über 325.000 Menschen und damit etwa 16.000 mehr als noch 10 Jahre zuvor. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt +5,1 % oder +0,55 % p. a. Die Steigerung notiert deutlich über dem bayerischen Durchschnitt von +1,3 % bzw. +0,15 % p. a.

Nach der Zahl der Einwohner ist die Stadt Regensburg gemäß Angaben des Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung Ende 2013 mit 140.276 Einwohnern hinter der Landeshauptstadt München, Nürnberg und Augsburg die viertgrößte Stadt in Bayern. Der Landkreis nimmt mit 185.980 Einwohnern unter den bayerischen Landkreisen den fünften Rang ein. Hinzu kommen noch auf kommunaler Ebene die Nebenwohnsitze und ggf. nicht mit Wohnsitz gemeldete Personen, was bspw. bei Studenten zum Teil der Fall ist. Mehr Einwohner haben in Bayern nur die Landkreise München, Rosenheim, Augsburg und Fürstenfeldbruck. Die Einwohnerentwicklung war in der Stadt und im Landkreis Regensburg deutlich dynamischer als in den kreisfreien bayerischen Städten bzw. den Landkreisen.

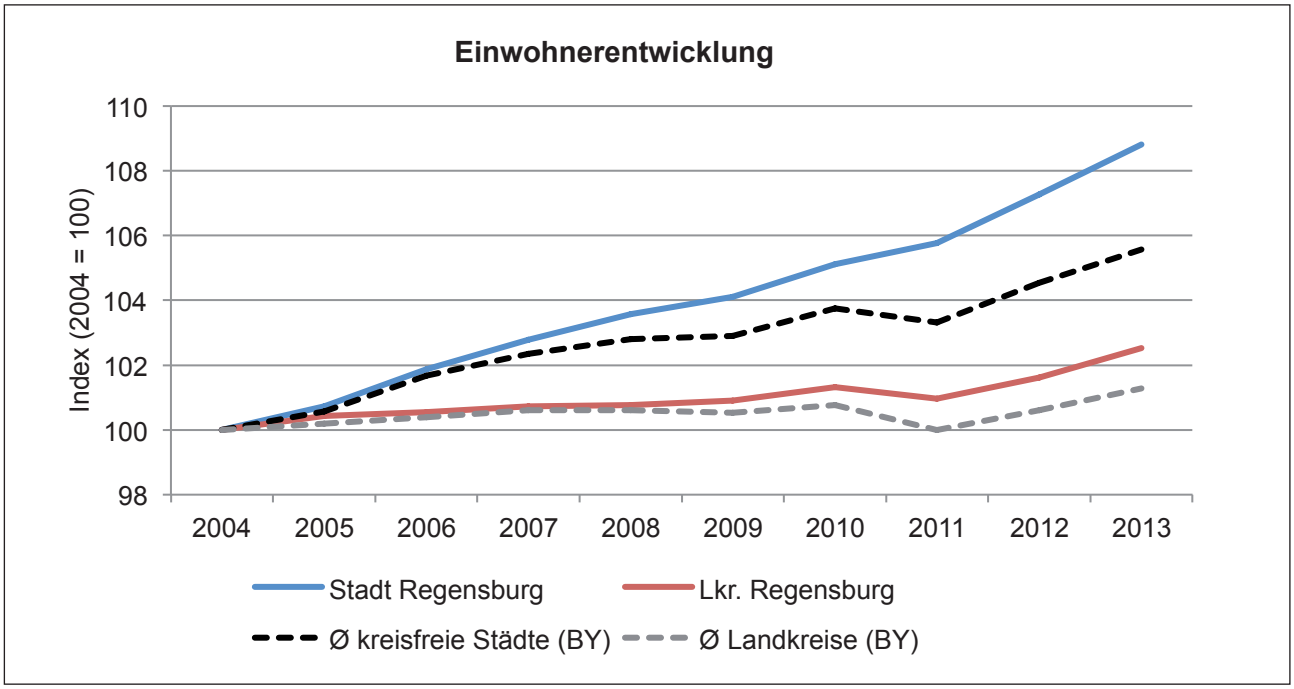
Seit einer statistischen Korrektur durch den Zensus 2011[1] haben sich die Einwohnerzahlen in der Stadt Regensburg um +3,5 % und im Landkreis um +1,2 % positiv entwickelt.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

In der Demographie 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.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im bayerischen Kontext

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



[1] Die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder führten eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus) zum Stand 9. Mai 2011 (Berichtszeitpunkt) als Bundesstatistik durch. Die Ermittlung der Einwohnerzahlen für Bund, Länder und Gemeinden zum Zensusstichtag als neue Basiszahlen für die Statistik war zentraler Zweck des Zensus 2011.

Die Einwohnerzuwächse resultieren in der Stadt und im Landkreis Regensburg vor allem aus Zuzügen in die Region, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Regensburg bzw. im Landkreis leicht rückläufig ist. Diese Konstellation aus einem positiven Wanderungssaldo und einem Geburtendefizit gibt es in vielen bayerischen Regionen. Vor allem die Landkreise Bayerns weisen im Schnitt ein jährliches Geburtendefizit von etwas über -1 % p. a. der Bevölkerung auf, wodurch die Einwohnerentwicklung trotz Zuzügen über Jahre hinweg relativ konstant verlaufen ist. Erst seit dem Jahr 2011 ist in den bayerischen Landkreisen sowie in kreisfreien Städten ein sichtbarer Entwicklungsschub erkennbar.

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig (svp) beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u. a.), 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, d. h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

Stadt und Landkreis Regensburg konnten überproportional viele Arbeitsplätze generieren

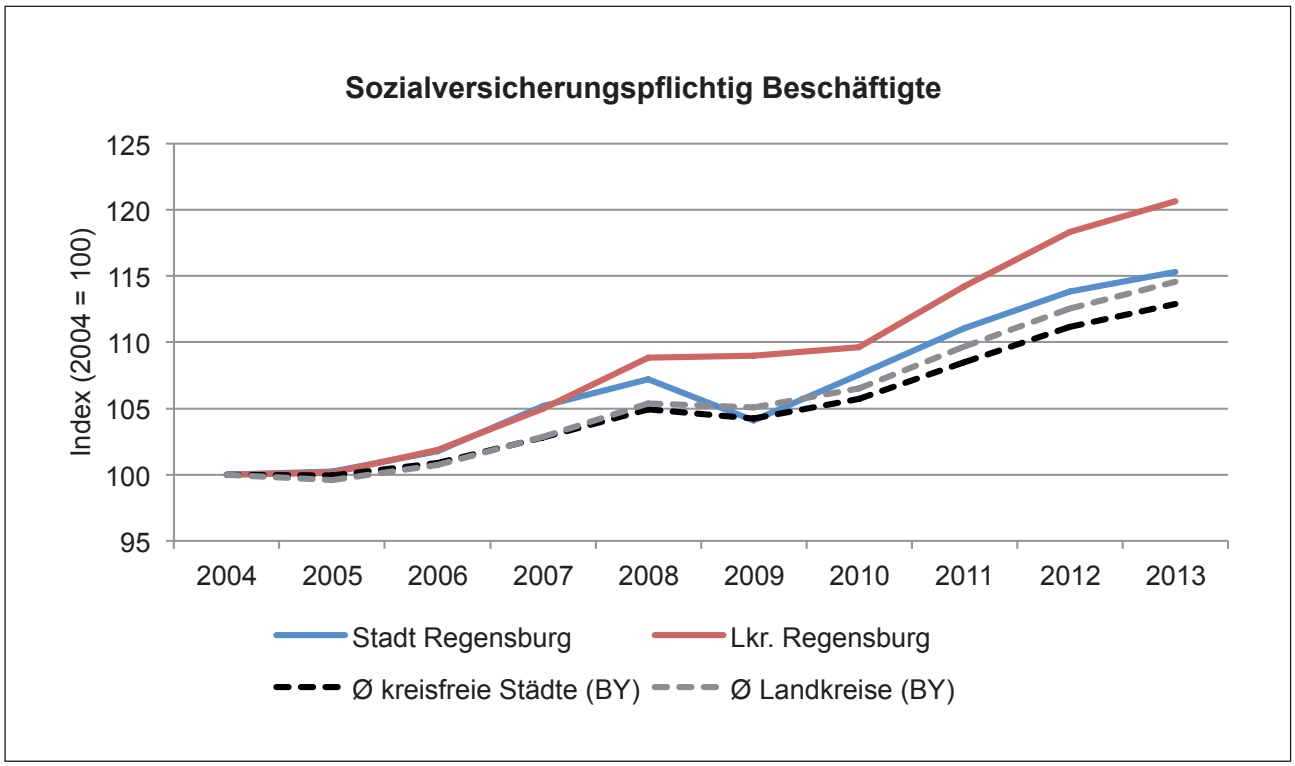
Die wirtschaftliche Entwicklung, beschrieben durch die Beschäftigung, war in den letzten zehn Jahren in der Stadt und im Landkreis Regensburg sehr positiv. Ende 2013 waren knapp 21.000 Menschen mehr sozialversicherungspflichtig in der Region beschäftigt als Ende 2004, was einem Anstieg von +16,7 % entspricht. Damit ist die regionale Entwicklung der Beschäftigung im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich. Zum Vergleich: Im gesamten Freistaat betrug das Wachstum kumuliert für diesen Zeitraum „nur“ +14,6 %. Der Beschäftigungsanstieg notierte auch über der oben dargelegten Einwohnerentwicklung, weshalb die Arbeitslosenquote in der Stadt sukzessive auf 3,9 % (Juni 2015) und im Landkreis auf 1,9 % abnahm.

Im Vergleich der kreisfreien Städte nimmt die Stadt Regensburg mit ca. 106.500 svp-Beschäftigten den vierten Rang innerhalb Bayerns ein, der Landkreis Regensburg ist mit ca. 39.550 svp-Beschäftigten auf Rang 29 der beschäftigungsstärksten bayerischen Landkreise.

Von der jüngsten Krise am Arbeitsmarkt im Jahr 2009 blieb in Bezug auf die Beschäftigung der Landkreis gänzlich unberührt, während in der Stadt Regensburg binnen Jahresfrist die Zahl der svp-Beschäftigten um rd. -2.850 (-2,9 %) zurückging. Hintergrund des deutlicheren Rückgangs in Regensburg ist die exportlastige Branchenstruktur. Durch die hohe internationale Verflechtung wirken hier globale Schocks – wie bspw. die Wirtschaftskrise ab 2007/2008 – deutlicher. Insgesamt konnten jedoch in der Stadt Regensburg seit 2004 (+14.155) deutlich mehr Arbeitsplätze generiert werden als im Landkreis (+6.767).

Abbildung 2: Entwicklung der svp-Beschäftigung im bayerischen Kontext

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Regensburger haben jährlich 440 Euro mehr Kaufkraft als der bayerische Durchschnitt

Die Kaufkraft in Bayern belief sich im Jahr 2014 auf 23.635 Euro pro Einwohner. In der Stadt Regensburg (Kaufkraftkennziffer 110,0) stehen den Einwohnern im Landesvergleich jährlich 440 Euro mehr für Verbrauchsausgaben zur Verfügung (= 24.075 Euro/Kopf). Im Vergleich zu anderen wichtigen bayerischen Städten ist Regensburg damit hinter München (133,3), Erlangen (122,2), Landshut (113,6) und Ingolstadt (111,8), aber vor Nürnberg (104,4), Rosenheim (106,9) und Fürth (108,2).

Im Landkreis verfügen die Einwohner über 22.929 Euro/Kopf. Damit rangiert der Landkreis Regensburg auf einem guten 16. Rang (von insg. 71) unter den bayerischen Landkreisen (mit Ausnahme der 25 kreisfreien Städte). Spitzenreiter sind hier die Umlandkreise von München, speziell der Landkreis Starnberg mit einer Kaufkraftkennziffer von 147,3. Dennoch ist auch im Landkreis die Kaufkraftkennziffer mit 104,8 im Bundesvergleich überdurchschnittlich hoch.

In Anbetracht des in Bezug auf die Einwohnerzahl großen Anteils an Studierenden in Regensburg – alle Hochschulen zusammen umfassen ca. 31.000 Studenteninnen und Studenten, die üblicherweise über geringere Einkommen verfügen, ist die Kaufkraft in der Region als sehr hoch zu bezeichnen.

Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

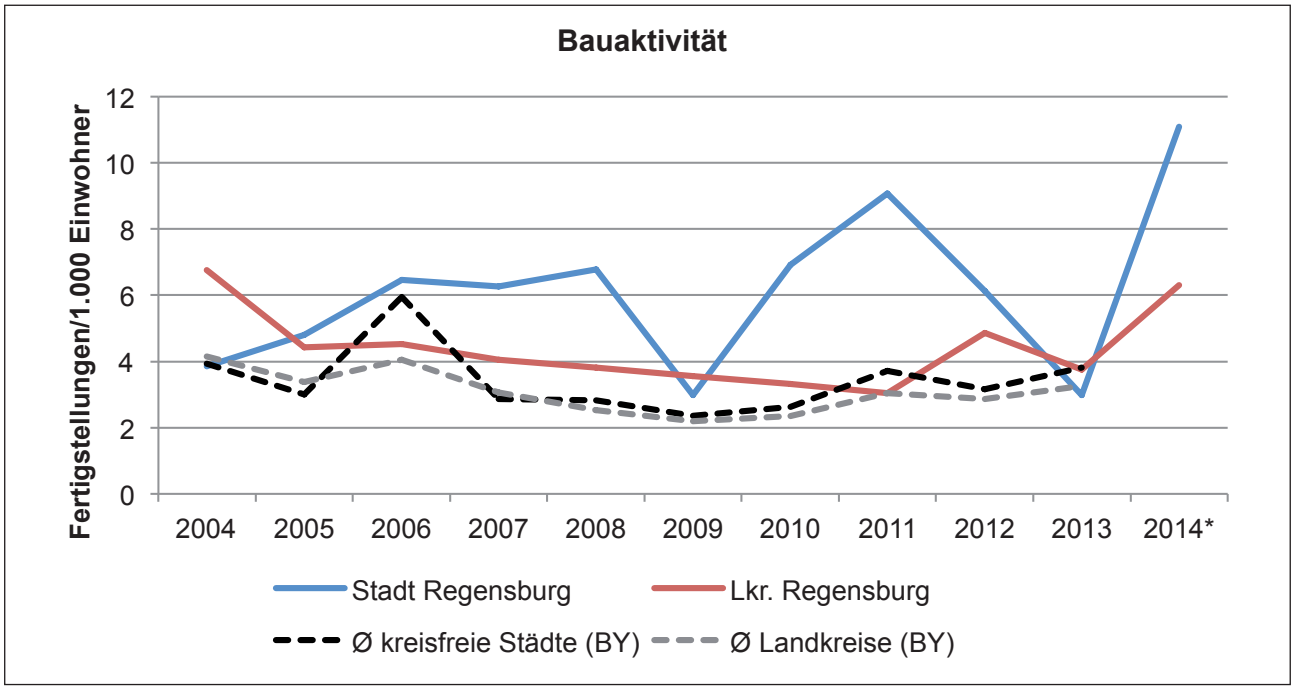
Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Zur Bevölkerung werden alle Personen inkl. Kinder und Rentner bzw. Pensionäre gerechnet. Für den Vergleich von Standorten wird der bundesweite Mittelwert der Kaufkraft auf „100“ gesetzt und regionale Abweichungen auf Kaufkraftkennziffern größer bzw. kleiner 100 berechnet. Die bundesweite Kaufkraft betrug im Jahr 2014 21.865 Euro pro Kopf. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.

Überdurchschnittliche Bauaktivität in der Stadt und im Landkreis Regensburg

Im 10-Jahres-Vergleich zeigt sich, dass die Bautätigkeit in der Stadt und im Landkreis Regensburg bezogen auf die Einwohnerzahl deutlich höher war als in den meisten kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Die Bauaktivität wird beschrieben durch die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bezogen auf 1.000 Einwohner. Damit reagieren Politik und Wohnungswirtschaft in der Stadt und im Landkreis Regensburg auf die hohe und weiter wachsende Wohnraumnachfrage (ca. 25.300 Wohneinheiten zusätzlicher Bedarf bis ins Jahr 2030 in der Stadt und im Landkreis). Die sehr hohe Bauaktivität der Jahre 2010 bis 2012 in der Stadt Regensburg resultierte aus der Errichtung von mehr als 1.500 Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen, die überwiegend für Studierende gebaut wurden. Hier ist mittlerweile ein sehr umfangreiches Angebot geschaffen worden, sodass die vormalige Angebotslücke mittlerweile geschlossen ist.

Abbildung 3: Bauaktivität im bayerischen Kontext

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



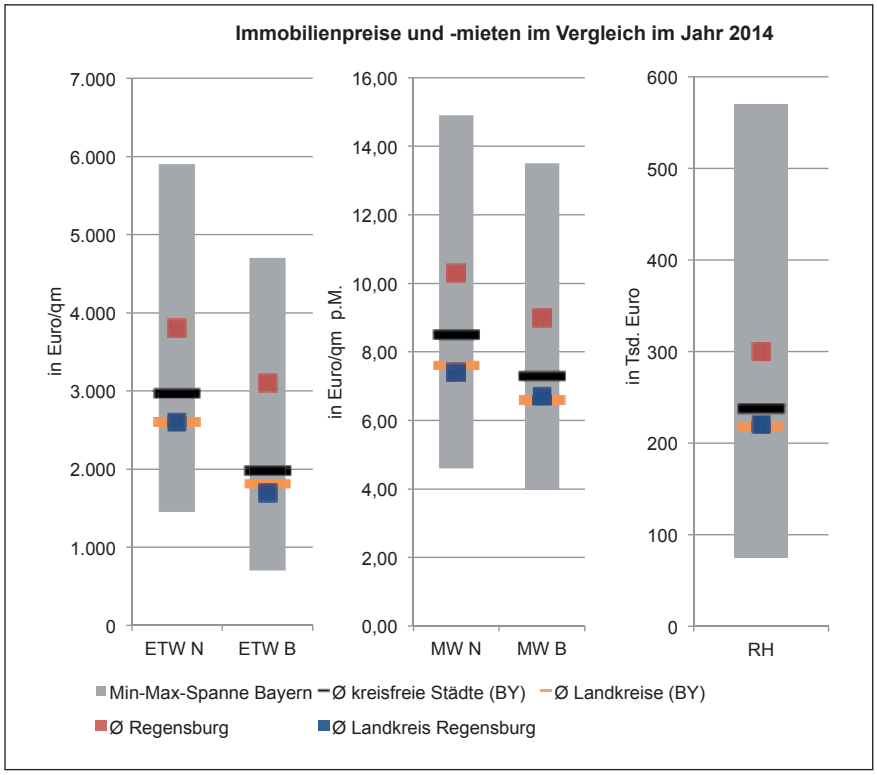
Anmerkung: 2014 = Schätzung. Da im Jahr 2014 in der Stadt Regensburg hinsichtlich der Bautätigkeit ein Rekordwert von 1.583 fertiggestellten Wohnungen registriert werden konnte, zum Zeitpunkt der Erstellung des Marktberichts aber noch keine regionalisierten Einwohnerzahlen vonseiten des Landesamtes vorlagen, kann eine Fertigstellungsrate bezogen auf die Einwohnerzahl noch nicht endgültig ausgewiesen werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass diese für das Jahr 2014 für die Stadt Regensburg bei etwa 11,1 und im Landkreis Regensburg bei etwa 3,6 liegt.

Im bayerischen Vergleich ist das wohnwirtschaftliche Preisniveau, insbesondere in der Stadt Regensburg, hoch

Während das Preisniveau in allen betrachteten Segmenten (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Einfamilien- bzw. Reihenhäuser) in der Stadt Regensburg im Vergleich zu den anderen kreisfreien bayerischen Städten zwischen 21 und 56 % höher notiert, bewegen sich Mieten und Preise im Landkreis Regensburg auf einem ähnlichen Niveau wie der ausgewiesene Mittelwert aller bayerischen Landkreise. Ausschlaggebend für das relativ hohe Preisniveau in der Stadt Regensburg sind die prosperierende Wirtschaft, die hohe Lebensqualität, der Status als Universitätsstadt und nicht zuletzt die deshalb gestiegene Wohnraumnachfrage, die von steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen ausgelöst wurde.

Abbildung 4: Regionale Einordnung der Wohnungspreise

Hinweis: ETW: Eigentumswohnung, MW: Mietwohnung; RH: Reihenhaus; N: Erstbezug; B: Bestand



Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg bayernweit mit am niedrigsten

In Bayern müssen für eine „standardisierte" Wohnimmobilie im Schnitt 6,1 Jahreseinkommen aufgewandt werden (im Durchschnitt der 127 wichtigsten deutschen Immobilienmärkte beträgt diese Kennzahl 5,4). Mit einem Wert von 8,8 in der Stadt Regensburg sind die Wohnimmobilien hier somit weniger leicht erschwinglich als im Vergleich zu allen anderen bayerischen Immobilienmärkten, mit Ausnahme von München, wo durchschnittlich 12,3 Jahreseinkommen investiert werden müssen. Im Landkreis hingegen müssen nur 4,6 Jahreseinkommen investiert werden, folglich ist Wohneigentum hier noch relativ erschwinglich.

Im zeitlichen Verlauf der letzten 10 Jahre ist zudem erkennbar, dass sich die Immobilienpreise in der Stadt Regensburg ab dem Jahr 2012 von den Einkommen abgekoppelt haben, während im Landkreis das Verhältnis relativ stabil ist. Diese Entwicklung in der Stadt deutet darauf hin, dass die Preisentwicklung in Zukunft gemäßigter ausfallen könnte. Von einer lokalen Preisblase kann aber nicht ausgegangen werden, da Immobilienfinanzierungen üblicherweise mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 20 % unterlegt werden und die Zahl der Wohnungsfertigstellungen unter dem eigentlichen Wohnungsbedarf liegt.

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 aufgewandt 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 Einzelunternehmen 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 andererseits 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-Zimmer-Wohnung hat einen Preis von 297.500 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten. Es müssen folglich 8,5 verfügbare Jahreseinkommen für den Erwerb aufgewandt werden.

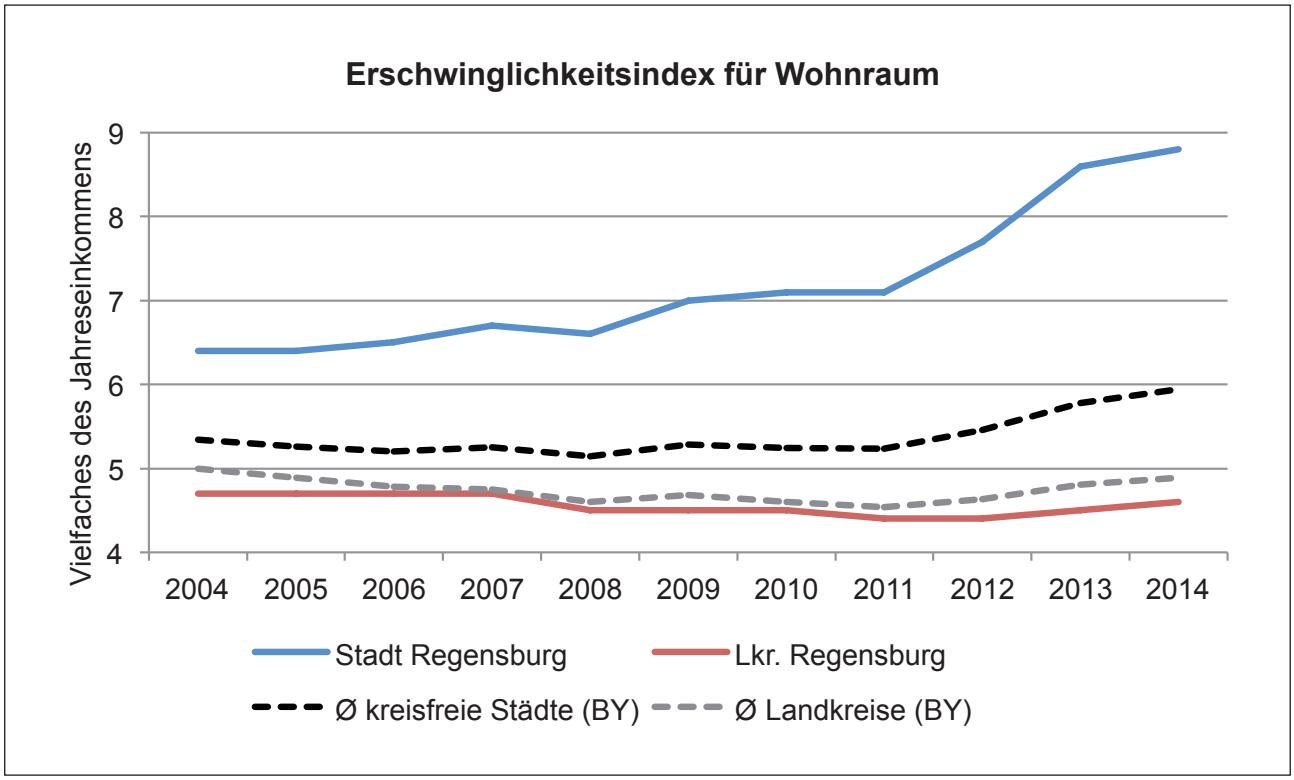


Abbildung 5: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens im bayerischen Kontext

Quelle: bulwiengesa AG, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

2 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN AM STANDORT REGENSBURG

2.1 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

Altersstrukturen unterliegen Veränderungen, Einwohneranstieg auch in der Zukunft
Die Attraktivität der Stadt Regensburg als Wohnstandort wird im Vergleich zum Jahr 2004 belegt durch die um durchschnittlich ca. 1.140 Einwohner pro Jahr gestiegene Einwohnerzahl. Gerade in den letzten Jahren (2012 und 2013) stieg die Einwohnerzahl sogar um rd. 2.000 pro Jahr. Diese positive Entwicklung dürfte – wenn auch in etwas abgeschwächter Form – bis ins Jahr 2030 anhalten. Dann wird es in Regensburg voraussichtlich insgesamt rd. 7.700 Menschen mehr geben als heute, was einer durchschnittlichen Zunahme von 0,3 % p. a. entspricht.
Eine deutliche Veränderung gab es in Bezug auf die Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Regensburg. Bevölkerungszuwächse werden bis 2030 nur bei den über 49-Jährigen zu verzeichnen sein, während die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 15 und 24 Jahren sinken wird. Gerade deren Zahl hat sich jedoch im Zeitraum 2004 bis 2013 in Regensburg deutlich erhöht, was auch mit den stark gestiegenen Studierendenzahlen zusammenhängt. Diese Asymmetrie in der Entwicklung wird noch Jahrzehnte anhalten.
Der demografische Wandel macht also auch vor der Hauptstadt der Oberpfalz nicht Halt, wenn er auch bei Weitem nicht so ausgeprägt ist wie beispielsweise in Nordbayern und nahe dem Bayerischen Wald. Dennoch wird auch in Regensburg mit der Alterung der Wohnbevölkerung eine veränderte Wohnungsnachfrage einhergehen, so bspw. zunehmende Relevanz von Barrierefreiheit, steigende Anforderungen an Haustechnik (smarthome), shared living, Kombination aus Wohnen und Dienstleistungen.

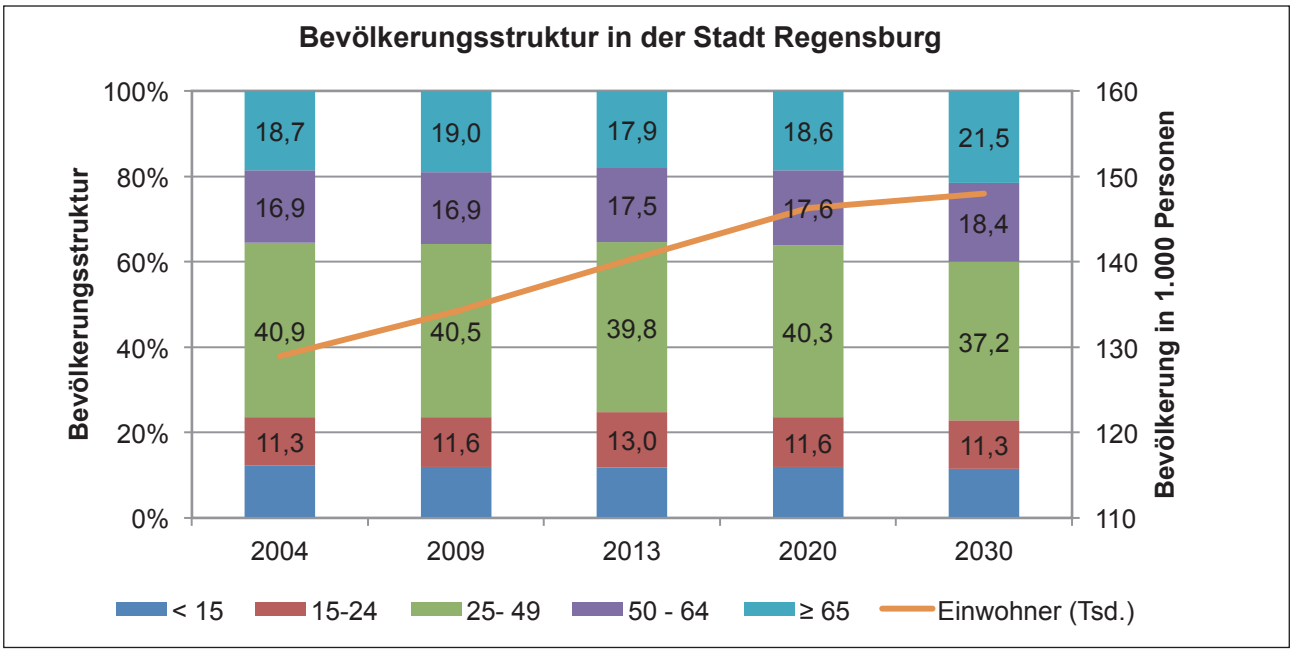


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg
Hinweis: Prognose ab 2014
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa AG

Die Verschiebung der Alterskohorten ist im Landkreis Regensburg deutlich stärker als in der Stadt ausgeprägt. Der heute noch relativ hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen wird spürbar abnehmen, die Zahl der über 64-Jährigen dagegen deutlich zunehmen.
Eine insgesamt positive Entwicklung wird für den Landkreis Regensburg hinsichtlich der Einwohnerentwicklung prognostiziert. So dürften bis 2030 etwa 9.200 Menschen mehr im Landkreis leben als noch 2013. Mit jährlichen Wachstumsraten i. H. v. 0,3 % wird jedoch auch hier der Zuwachs ähnlich hoch ausfallen wie in der Stadt Regensburg.

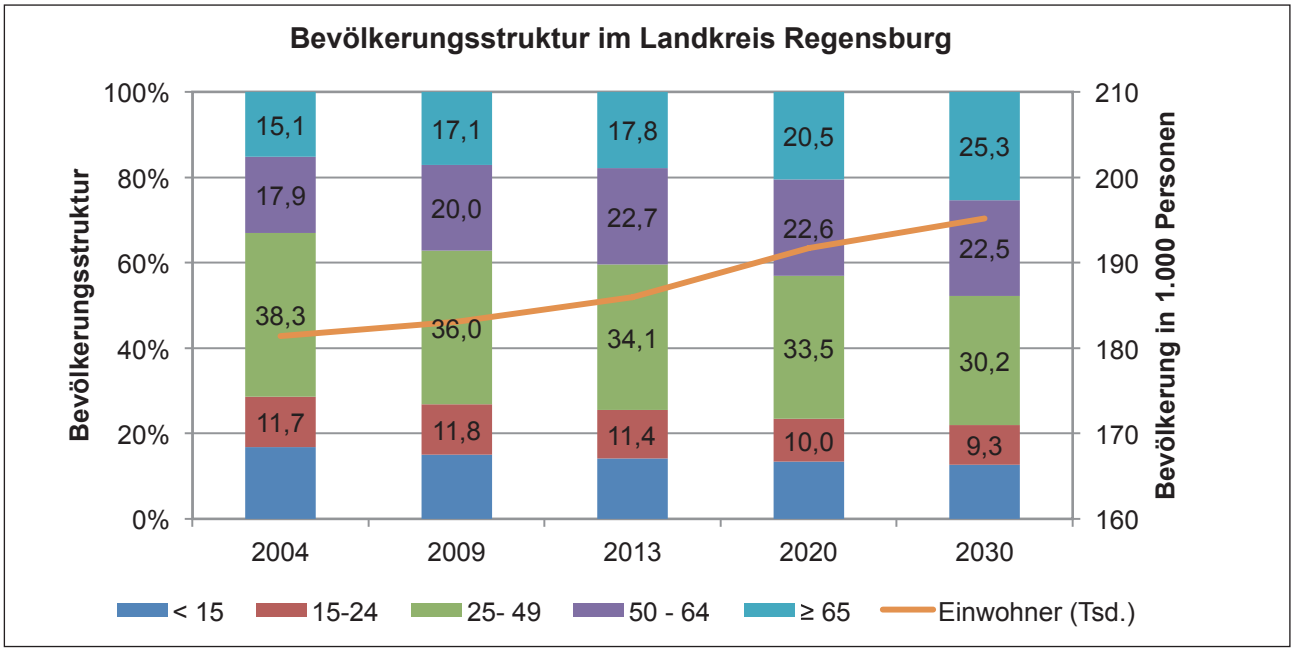


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg

Hinweis: Prognose ab 2014

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa AG

Die positive Einwohnerentwicklung wird im Wesentlichen von Zuwanderung erzeugt

Die positive Einwohnerentwicklung sowohl in der Stadt als auch im Landkreis wird im Wesentlichen durch einen positiven Wanderungssaldo getragen. So zogen im Zeitraum 2009 bis 2013 etwa 1.400 mehr Menschen in die Stadt und ca. 1.100 mehr in den Landkreis als jeweils fortzogen.

War die Stadt Regensburg über Jahre von einem negativen Geburtensaldo geprägt, so gab es in 2013 seit langem erstmals wieder einen Geburtenüberschuss. Dies zeigt, dass auch Familien mit Kindern zunehmend urban leben möchten.

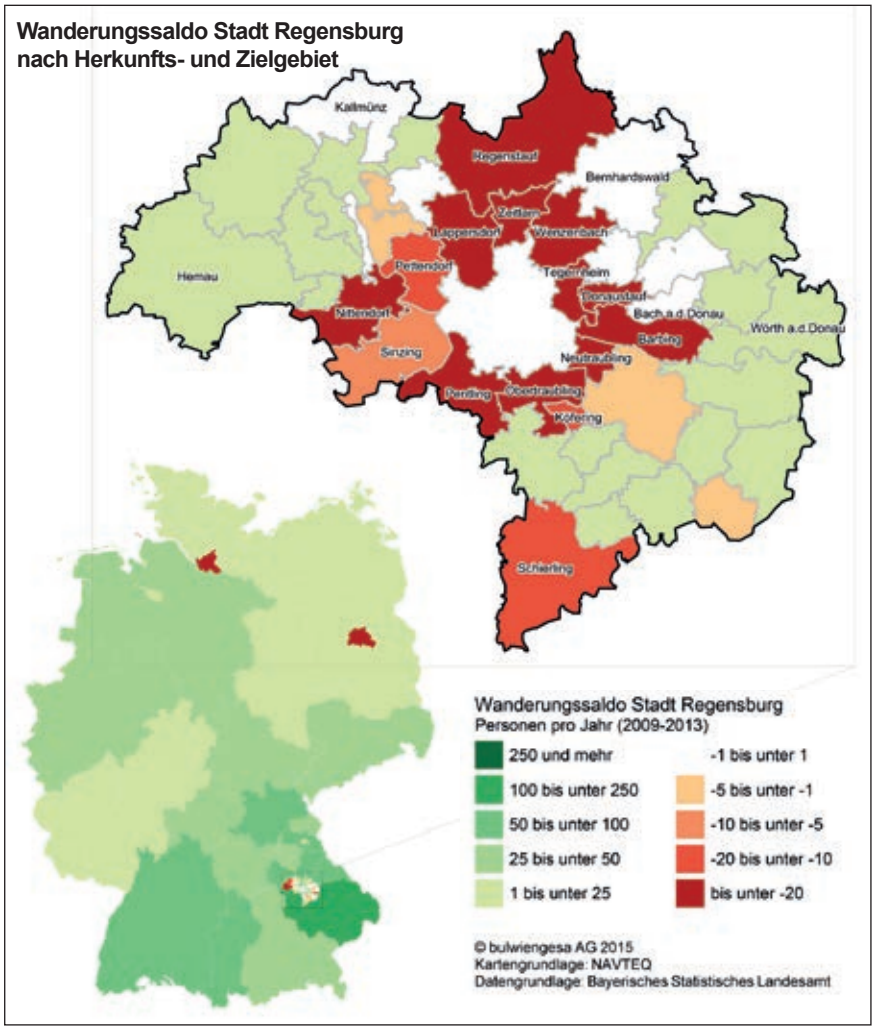


Abbildung 8: Wanderungssaldo der Stadt Regensburg nach Herkunfts-/Zielgebiet

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Enge Wanderungsverflechtungen weist die Stadt Regensburg insbesondere mit den umliegenden Gemeinden des Landkreises Regensburg auf. Dabei zeigt sich, dass Regensburg in die direkt umliegenden Kommunen Einwohner per Saldo verliert. Insbesondere Regenstauf (-89), Tegernheim (-81) und Obertraubling (-80) ziehen pro Jahr mehr Regensburger an als sie an Regensburg verlieren. Hierbei könnte das günstigere Preisniveau ebenso eine Rolle spielen wie die bessere Verfügbarkeit von Baugrundstücken sowie die noch adäquate Versorgung mit öffentlichem Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten. Dagegen weist Regensburg mit Beratzhausen (+22) und Sinzing (+17) einen positiven Wanderungssaldo auf.
Überregional betrachtet ist der Wanderungssaldo mit dem Regierungsbezirk Niederbayern mit +246 Personen/Jahr am höchsten, wohingegen Regensburg an Großstädte wie Hamburg und Berlin Einwohner verliert. Insgesamt zeigt sich jedoch, dass Regensburg Einwohner aus fast dem ganzen Bundesgebiet anzieht.

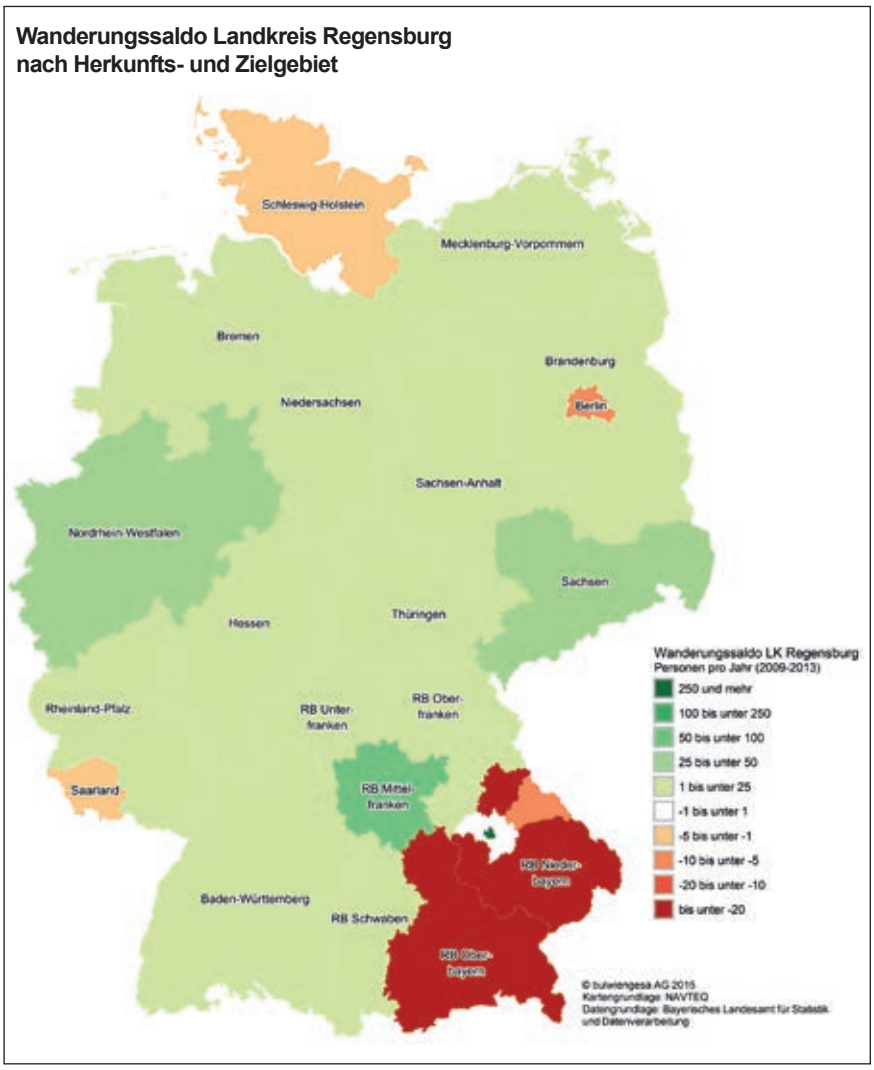


Abbildung 9: Wanderungssaldo des Landkreises Regensburg nach Herkunfts-/Zielgebiet

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Landkreis Regensburg weist gegenüber der Stadt Regensburg einen deutlich positiven Wanderungssaldo (+444 Personen/Jahr) auf, ebenso im Vergleich zur Oberpfalz (+429). Innerhalb der Oberpfalz kann jedoch Schwandorf (-70) und Cham (-9) mehr Zuwanderung aus dem Landkreis Regensburg verbuchen als Einwohner abwandern. Auf Ebene der Regierungsbezirke gewinnt der Landkreis Regensburg aus Franken und Schwaben, verliert aber Einwohner an Ober- und Niederbayern. Gegenüber dem restlichen Bundesgebiet sind überwiegend Wanderungsgewinne zu verbuchen.

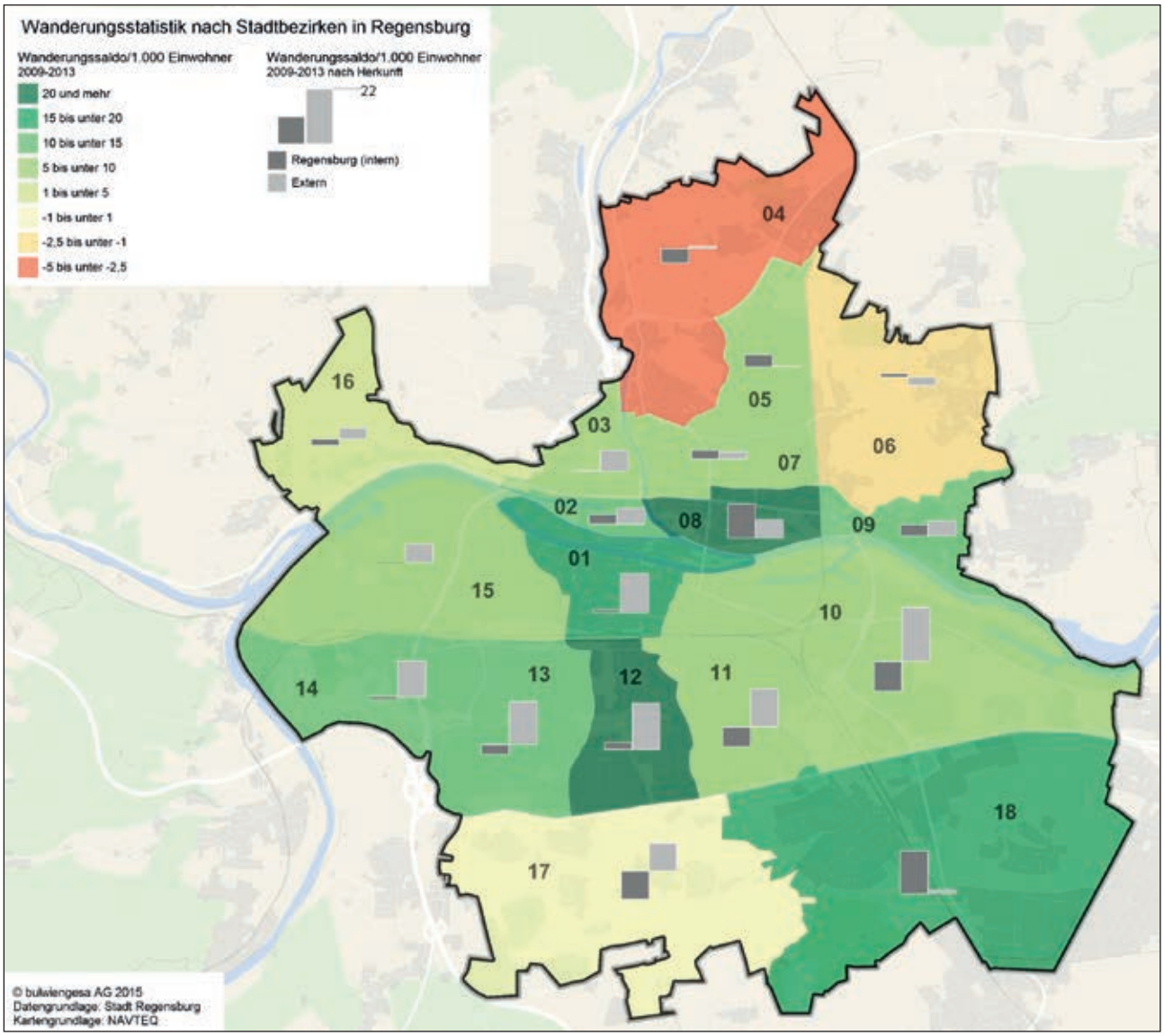
Stadtbezirke Stadtamhof und Galgenberg mit den höchsten Wanderungssaldi je 1.000 Einwohner

Innerhalb der Stadt Regensburg gibt es deutliche Unterschiede in Bezug auf das Wanderungsverhalten. Im Zeitraum 2009 bis 2013 konnten bis auf die Stadtbezirke 04 Sallern-Gallingkofen, 06 Brandlberg-Keilberg und 17 Oberisling-Graß alle Stadtbezirke Regensburg einen positiven Wanderungssaldo generieren.

Den größten Zustrom verbuchten die Stadtbezirke 15 Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll und 01 Innenstadt, während 04 Sallern-Gallingkofen und 06 Weichs per Saldo leichte Wanderungsverluste erlitten. Hierbei wirken sich auch die großen Projektentwicklungen sowie Studentenwohnheime positiv auf den Wanderungssaldo aus.

Bemerkenswert ist der Unterschied, in welche Stadtbezirke Menschen ziehen, die bislang noch nicht in Regensburg lebten, in der direkten Gegenüberstellung zu Regensburgern, die innerhalb der Stadt umziehen. Die extern Zuwandernden fokussierten die Stadtbezirke 01 sowie 10 bis 15 und blieben damit südlich der Donau und nördlich der BAB3. Diejenigen, die hingegen bereits zuvor in Regensburg ihren Wohnsitz hatten, zogen primär nach Burgweinting (18) im Südosten der Stadt oder in die Stadtbezirke Konradsiedlung-Wutzlhofen (05), Reinhausen (07) und Weichs (08), also nördlich der Donau mit Nähe zur B15 und B16. Erklärbar könnte dies damit sein, dass jüngere Zuwanderer zunächst alleine oder mit ebenfalls erwerbstätigem bzw. studierendem Partner in zentrale Lagen ziehen und nach einer Phase der Eingewöhnung im Zuge der Familiengründung bzw. sich „Etablierens“ eine Stadtrandlage bevorzugen.

Abbildung 10: Wanderungsbewegungen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg
Quelle: Stadt Regensburg



Haushalte

Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, 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 (z. B. Wohngemeinschaften [„WGs“ im studentischen Bereich]) hat.

Haushaltszahl nimmt überproportional zur Bevölkerungszahl zu

Neben der Alterung der Gesellschaft sowie dem positiven Wanderungssaldo bestimmen auch Veränderungen in der Form des Zusammenlebens die Nachfragesituation auf den betrachteten Wohnungsmärkten. In der Stadt Regensburg setzt sich ein Haushalt derzeit aus durchschnittlich 1,65 Personen zusammen; 2030 werden es hingegen auf Grundlage der hier vorgenommenen Prognosen nur noch ca. 1,58 Personen sein (zum Vergleich: der bundesweite Durchschnitt notiert gegenwärtig bei ca. 2,00 Personen je Haushalt). Im Landkreis wird die Personenzahl je Haushalt von aktuell 2,07 auf 1,96 in 2030 abnehmen. Hier sind und bleiben die Haushalte größer als in der Stadt, da im Landkreis verstärkt Familien wohnen. Insgesamt zeigt sich hier deutlich der auch bundesweit zu beobachtende Trend zur Singularisierung und zu damit kleineren Haushaltsgrößen. Diese konzentrieren sich insbesondere bei Senioren, sind aber auch bedingt durch die zunehmende Ausdifferenzierung von Lebensläufen (u. a. Patchwork, Alleinerziehende). Bezogen auf die hieraus resultierende Nachfrage ergeben sich für den lokalen Wohnungsmarkt hierdurch verschiedene Impulse: Es werden vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt und insgesamt steigt der Bedarf an Wohnraum. Auf der anderen Seite verbleiben aber gerade im Seniorenalter viele Alleinstehende in dem/der mittlerweile zu großen Haus/Wohnung, das/die für die Familiengründung bezogen wurde (Remanenzeffekt). Dies kann zur Folge haben, dass junge Familien in das Umland ausweichen müssen, da in zentraleren Lagen adäquater Wohnraum nicht zur Verfügung steht. Ein entsprechend attraktives Angebot für (alleinstehende) Senioren könnte hier demzufolge einen mehrschichtig positiven Effekt auslösen.

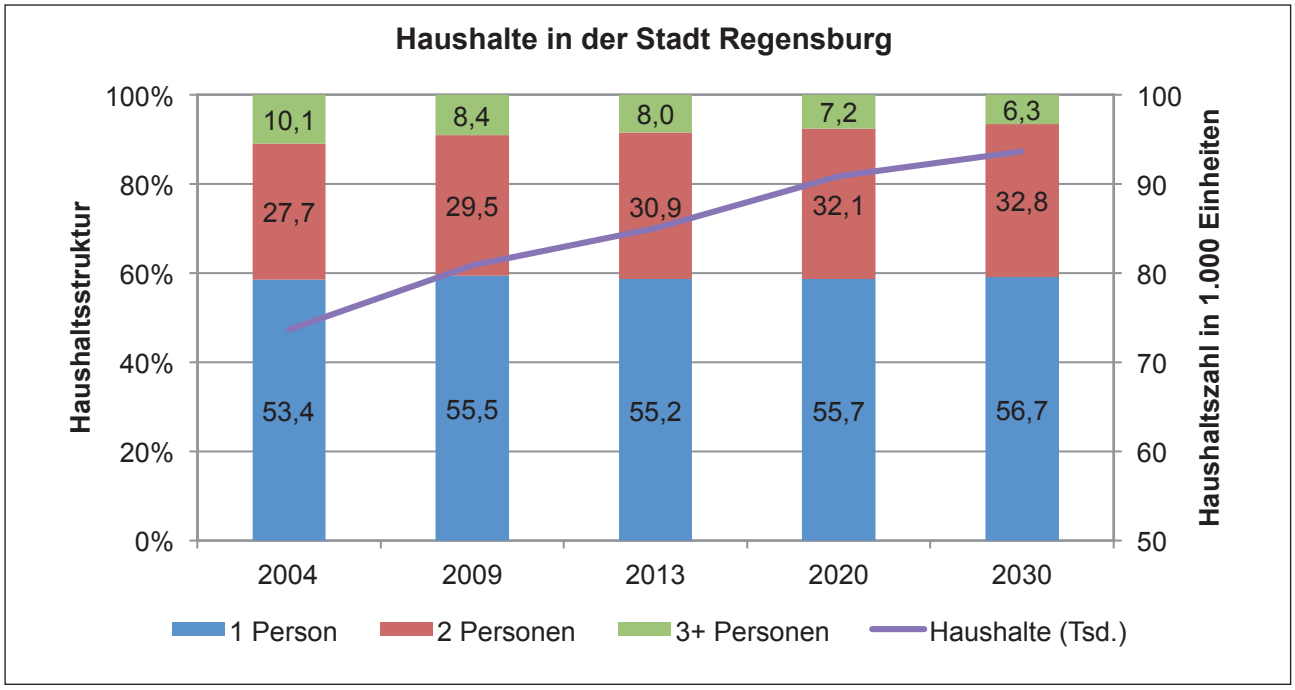


Abbildung 11: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg

Hinweis: Prognose ab 2014

Quelle: bulwiengesa AG, BBSR

Die kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt, dass die Zahl der Haushalte im Vergleich zur Einwohnerzahl stärker zunimmt. Aktuell werden in der Stadt und im Landkreis ca. 85.000 bzw. 89.850 Haushalte gezählt. Gegenüber dem Jahr 2004 entspricht dies bereits einer kumulierten Zunahme von +5,1 bzw. +3,1 %, und auch die Prognose geht für Stadt und Landkreis mit ca. +10 bis +11 % von einer deutlichen Steigerung bis zum Jahr 2030 aus. Da die Haushaltszahl primär für die Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten herangezogen wird, leitet sich eine weiter wachsende Wohnungsnachfrage für Stadt und Landkreis Regensburg aus diesen Rahmenbedingungen ab.

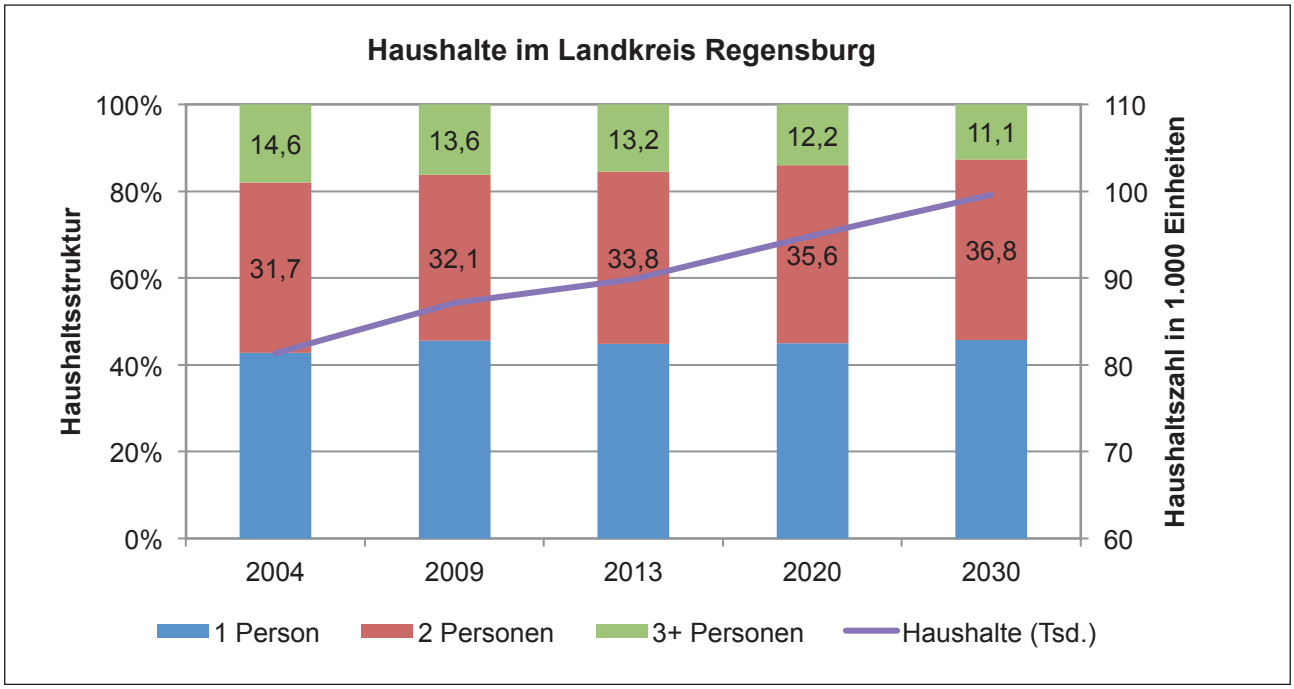


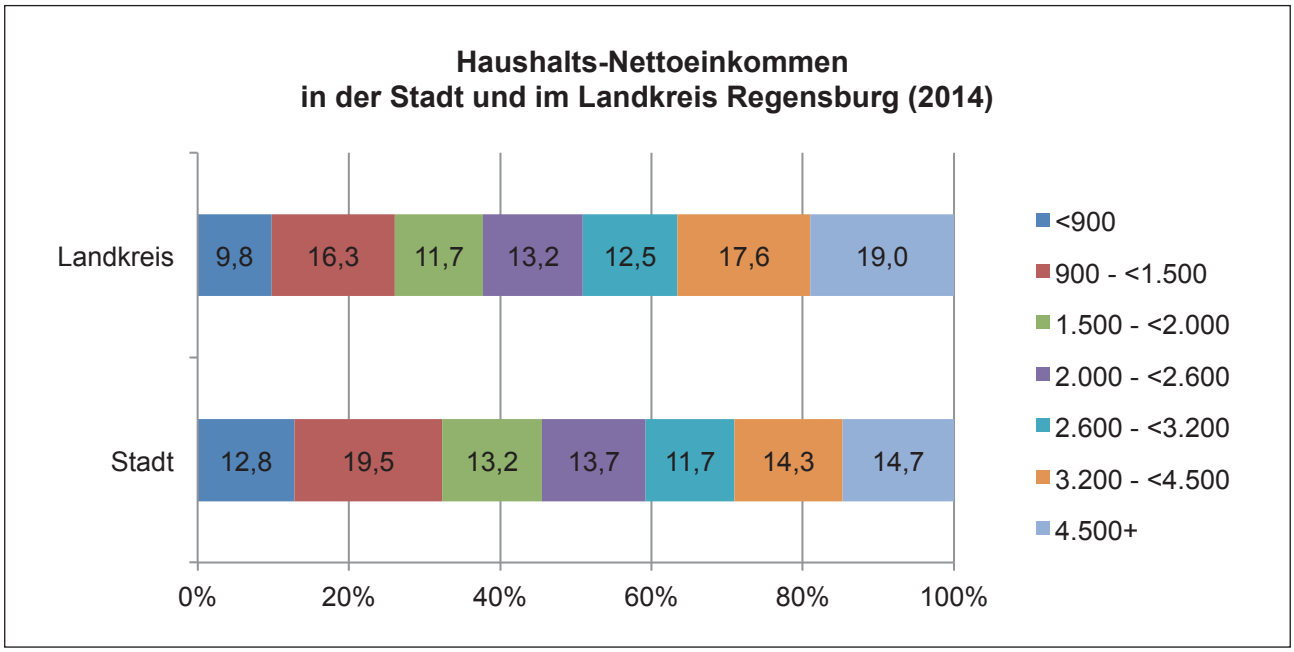
Abbildung 12: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg
Hinweis: Prognose ab 2014
Quelle: bulwiengesa AG, BBSR

Haushaltseinkommen sind im Landkreis Regensburg höher als in der Stadt

In der Stadt Regensburg notiert zwar mit einer Kaufkraftkennziffer von 110,0 die einwohnerbezogene Kaufkraft höher als im Landkreis (104,8), jedoch haben die Haushalte im Landkreis tendenziell ein absolut höheres verfügbares Einkommen. Dieser Umstand ist auf die im Landkreis größere durchschnittliche Haushaltsgröße zurückzuführen. Insbesondere Familien, bei denen beide Elternteile einer Erwerbstätigkeit nachgehen, bedingen bei einer genaueren Betrachtung das durchschnittlich höhere Haushaltseinkommen in den Landkreisen. In der Stadt schlägt sich wiederum die relativ große Anzahl an Studierenden gerade in den unteren Einkommensgruppen nieder.

In der direkten Gegenüberstellung mit Auswertungen vor fünf Jahren sind sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg deutliche Einkommenszuwächse festzustellen.

Abbildung 13: Haushaltsnettoeinkommen in der Stadt und im Landkreis Regensburg
Quelle: Michael Bauer Research GmbH



Nebenwohnsitze in Regensburg machen gut 10 % der Bevölkerung aus

Mit einem Anteil von 10,8 % haben Einwohner mit Nebenwohnsitz in Regensburg einen relevanten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Dieser Anteil ist aus zweierlei

Gründen als hoch zu bewerten. Zum einen ist Regensburg eine klassische Studentenstadt – etwa jeder fünfte Einwohner ist ein Student (30.217 Studierende im Wintersemester 2013/2014) und viele Studenten melden sich nur mit dem Nebenwohnsitz am Studienort an. Da Regensburg zudem keine Zweitwohnsitzsteuer erhebt, besteht auch kein Druck, sich mit Erstwohnsitz in der Stadt anzumelden.
Die Zahl der Studierenden in Regensburg hat sich gegenüber 2008 um +34 % erhöht. Wesentliche Treiber der gestiegenen Studentenzahlen sind neben einmaligen Effekten, wie dem doppelten Abiturjahrgang in Bayern (2011) und der Aussetzung der Wehrpflicht, gesellschaftliche Strömungen, die eine höhere Studierneigung in fast alle Schichten bedingen. Zusätzlich kann Regensburg mit seiner hohen Lebensqualität und der mittlerweile sehr guten studentischen Wohnraumversorgung punkten.

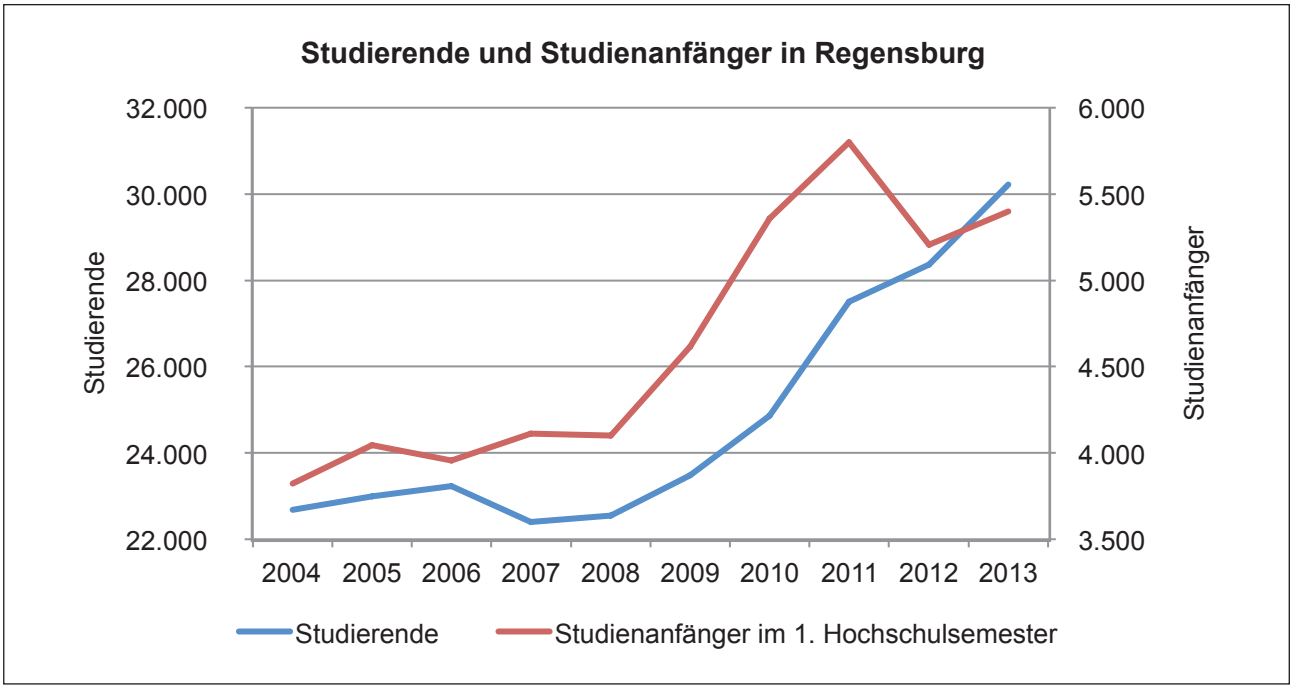


Abbildung 14: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Zusammenfassend ergibt sich für den Immobilienmarkt in der Region Regensburg, ausgehend von den soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen, folgendes Bild: Die sehr wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur und die hohe Lebensqualität ziehen auch langfristig Erwerbstätige und Einwohner an. Trotz der überdurchschnittlichen Einkommen erscheint eine weiterhin so dynamische Immobilienpreisentwicklung unwahrscheinlich.

2.2 Ökonomische Rahmenbedingungen

Namhafte Unternehmen prägen Wirtschaftsstandort Regensburg

Die Stadt und der Landkreis Regensburg bilden einen der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Bayerns, der mit der Gründung der Universität 1962 und der OTH Regensburg 1971 sowie der Ansiedlung einer Reihe von Großunternehmen gezielt gestärkt wurde. So erreichte Regensburg Ende 2013 die dritthöchste Arbeitsplatzdichte unter allen Großstädten in Deutschland nach Wolfsburg und Erlangen mit 1.079 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 64 Jahren. In Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt der Stadt Regensburg kann ein latentes Interesse von Einpendlern unterstellt werden, selbst in der Stadt zu wohnen, allein um die kontinuierlich steigenden täglichen Fahrtkosten zu senken und Fahrzeiten zu verringern.
Begünstigt wird die starke wirtschaftliche Stellung durch zahlreiche positive Standortfaktoren der Region. Dazu gehören unter anderem die gute Straßenverkehrs-

anbindung über die Bundesautobahnen A3 und A93, der Eisenbahnknotenpunkt, die zahlreichen renommierten Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die gute Erreichbarkeit der Nachbarländer Österreich, Tschechische Republik und Slowakei sowie die Lage an der Bundeswasserstraße Donau mit dem umschlagstärksten Binnenhafen Bayerns. Darüber hinaus ist die Stadt Regensburg Sitz der Bezirksregierung Oberpfalz und des Landkreises Regensburg und übernimmt damit zentrale Verwaltungsfunktionen in der Region.

Zu den Leitunternehmen gehören international agierende Konzerne, insbesondere aus dem Verarbeitenden Gewerbe in den Branchen Automobilbau und -zulieferung, in der Elektrotechnik, in der Mikroelektronik sowie im Maschinenbau. Die größten Arbeitgeber sind die BMW AG (ca. 9.500 Mitarbeiter), die Continental AG (ca. 7.000 Mitarbeiter) und die Universität (inkl. Universitätsklinikum, ca. 3.810 Beschäftigte). Außerdem ist Regensburg seit 2006 Sitz der Geschäftsstelle des bayerischen Clusters Sensorik.

Arbeitsplatzdichte

Die Arbeitsplatzdichte gibt das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Bevölkerung in einer Gebietskörperschaft (z. B. Bundesland, Kreis, Kommune) an. Die Berechnung erfolgt mittels des Quotienten aus der Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in einer definierten Region und der Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre).

Leitunternehmen am Wirtschaftsstandort Regensburg	
Bayernwerk AG	Energie
BMW AG	Automotive
Bosch Siemens Hausgeräte GmbH	Hausgeräte
Continental AG	Automotive
Infineon Technologies AG	Halbleiter
Krones AG	Maschinenbau
Maschinenfabrik Reinhausen GmbH	Energie
Osram Opto Semiconductors GmbH	Halbleiter/IT-Security
Siemens AG	Elektrotechnik

Abbildung 15: Leitunternehmen in der Stadt und im Landkreis Regensburg

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg

Hinweis: alphabetische Sortierung

Wachsender Arbeitsmarkt mit steigenden Beschäftigtenzahlen

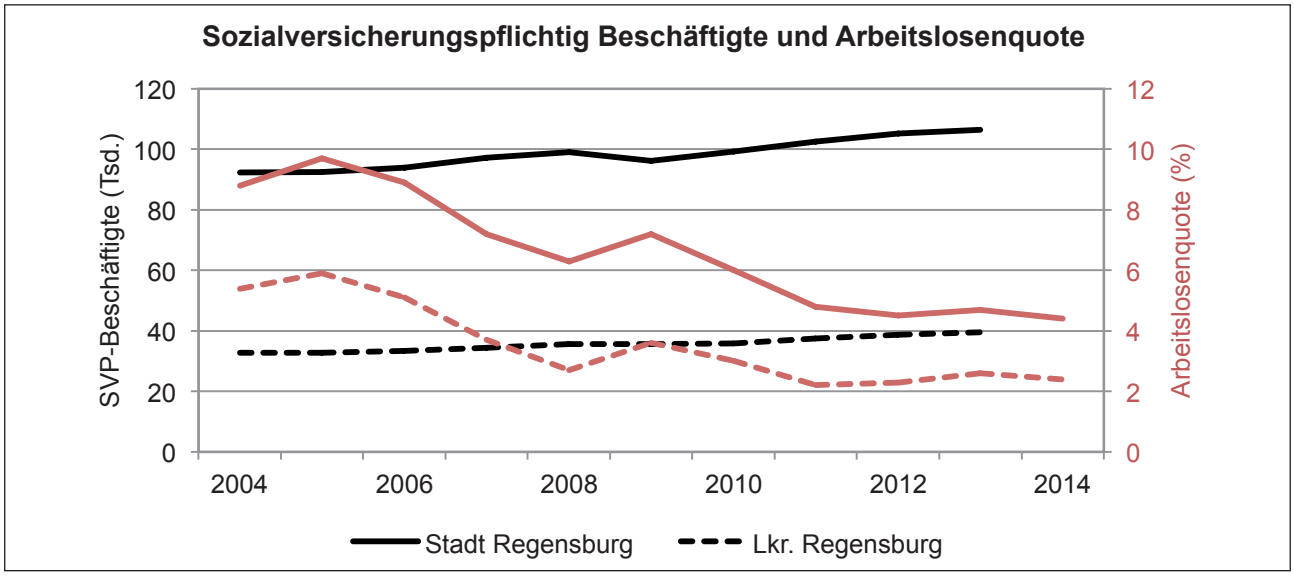
In der Stadt und im Landkreis Regensburg arbeiteten Ende 2013 ca. 146.000 sozialversicherungspflichtig (svp) Beschäftigte – hiervon entfielen drei von vier Beschäftigten auf die Stadt Regensburg.

Die Zahl der svp-Beschäftigten in der Stadt Regensburg hat sich nach einem kurzfristigen Rückgang in 2009 erholt und ist auf einen neuen Spitzenwert mit rd. 106.500 im Jahr 2013 angestiegen. Das entspricht einem Plus von +15,1 % seit 2004. Bis 2020 wird eine weitere positive Entwicklung von ca. +8,5 % prognostiziert.

Der Landkreis verzeichnet seit 2004 mit +20,5 % einen deutlichen und kontinuierlichen Beschäftigungsanstieg. Ende 2013 wurden 39.550 svp-Beschäftigte gezählt. Auch hier wird bis 2020 mit einem Wachstum um ca. +9,0 % gerechnet.

Abbildung 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in der Stadt und im Landkreis Regensburg

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote in Regensburg im Jahr 2009 noch 7,2 % betrug, ist diese Ende 2014 auf 4,4% zurückgegangen. Im Landkreis Regensburg liegt die Arbeitslosenquote zudem nochmals unter dem bereits niedrigen Wert der Stadt und beläuft sich auf lediglich 2,4 %. Dies spricht für eine sehr gute Arbeitsmarktsituation in der Region mit quasi Vollbeschäftigung, die u. a. die Grundlage für die positive Bevölkerungsentwicklung in Regensburg bildet. Einzelne Branchen und Unternehmen spüren hier jedoch bereits einen Engpassfaktor, der unter dem Stichwort „Fachkräftemangel" intensiv diskutiert wird. Der weitere Ausbau des Wirtschaftsstandorts „Region Regensburg" ist folglich nur über Zuwanderung von Erwerbspersonen mit entsprechendem Qualifikationsprofil darstellbar.

Wachsende Bedeutung der unternehmensbezogenen Dienstleistungen

Das Verarbeitende Gewerbe ist mit gut 40 % Anteil der beschäftigungsstärkste Wirtschaftsabschnitt im Landkreis. Hierauf folgen die Bereiche Handel/Logistik/Gastgewerbe, in denen bereits jeder vierte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeitet. In der Stadt sind diese Wirtschaftsabschnitte mit 26,9 % bzw. 20,4 % ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der lokalen Wirtschaft. Darüber hinaus kommen unternehmensbezogenen Dienstleistungen und Bildung/Soziales eine wesentliche Bedeutung zu. Letzterem sind unter anderem die Beschäftigten an den Hochschulen und der Gesundheitsinfrastruktur zugeordnet.

Der Beschäftigungsaufbau wurde in den Jahren 2009 bis 2013 in der Stadt und im Landkreis insbesondere von den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie dem Bereich Bildung und Soziales getragen. Zumindest in der Stadt Regensburg stagnierte dagegen die Beschäftigtenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe sowie in der öffentlichen Verwaltung. Im Landkreis Regensburg konnten in allen Wirtschaftsabschnitten zwischen 2009 und 2013 Beschäftigungszuwächse generiert werden. Insgesamt ist jedoch eine ausgeglichene Beschäftigungsentwicklung zwischen Stadt und Landkreis festzustellen. Der beschriebene Beschäftigungsaufbau wirkt für wohnwirtschaftliche Marktsegmente, insbesondere auf der Nachfrageseite, unterstützend.

Wirtschaftsabschnitt	Stadt Regensburg			Landkreis Regensburg		
	2013		Δ09-13	2013		Δ09-13
	Anzahl	Anteil	Entwicklung	Anzahl	Anteil	Entwicklung
Landwirtschaft	143	0,1%	+55,4 %	598	1,5%	+3,1 %
Verarbeitendes Gewerbe	28.599	26,9%	-1,3 %	16.381	41,4%	+7,3 %
öff. Verwaltung	7.983	7,5%	-0,7 %	1.509	3,8%	+17,1 %
Handel/Logistik/Gastgewerbe	18.583	17,5%	+9,8 %	9.830	24,9%	+7,1 %
Unternehmensbezogene DL	15.136	14,2%	+32,4 %	2.452	6,2%	+34,9 %
Bildung/Soziales	21.692	20,4%	+22,2 %	5.182	13,1%	+16,8 %
Information/Kommunikation	8.028	7,5%	+6,5 %	753	1,9%	+10,4 %
Sonstige	6.347	6,0%	+17,6 %	2.828	7,2%	+15,0 %
Gesamt	**106.511**		**+10,8 %**	**39.533**		**+10,7 %**

Abbildung 17: svp-Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten

Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Tourismus als bedeutender Wirtschaftsfaktor

Als UNESCO Welterbestadt bietet Regensburg seinen Besuchern ein facettenreiches Angebot an Kultureinrichtungen und Sehenswürdigkeiten. Die mittelalterliche Alt-

stadt verfügt über ca. 1.500 denkmalgeschützte Gebäude, 984 davon bilden das Ensemble „Altstadt mit Stadtamhof“, das 2006 von der UNESCO als Weltkulturerbe ausgezeichnet wurde. Herausragende Zeugnisse der bald 2.000 jährigen Stadtgeschichte sind u. a. die Steinerne Brücke, das Domschatzmuseum, der Krauterermarkt mit der Stiftskirche St. Johann sowie die ehemalige Dompropstei.
Mit über 720.000 Übernachtungen im Jahr 2013 ist der Tourismus in der Stadt Regensburg ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und sorgt allein im Hotel- und Gastgewerbe für mehr als 3.000 svp-Arbeitsplätze.

Die Stadt Regensburg ist der bedeutende Arbeitsstandort in der Region
Während die Stadt Regensburg einen wachsenden Einpendlerüberschuss verbuchen kann, steigt im Landkreis die Zahl der Auspendler schneller als die der Einpendler. So stehen in der Stadt Regensburg 71.048 Einpendler knapp 16.289 Auspendlern gegenüber, während im Landkreis das Verhältnis mit 16.876 Einpendlern und 52.012 Auspendlern gänzlich anders geprägt ist.

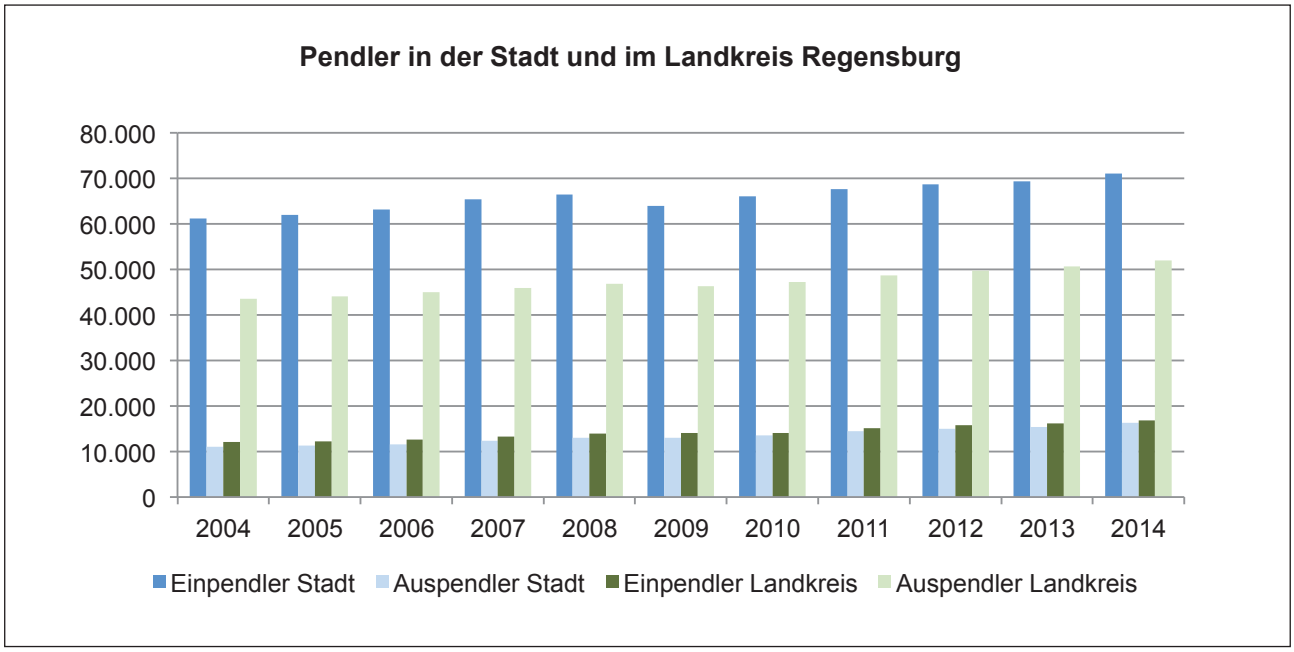


Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtige Pendler in der Stadt und im Landkreis Regensburg

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in der Stadt Regensburg auf hohem Niveau
Die gestiegenen Beschäftigungszahlen haben in Verbindung mit den allgemeinen positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Einwohner in Regenburg bzw. dem Landkreis geführt.
Das BIP pro Einwohner lag Ende 2012 in der Stadt Regensburg bei rd. 73.270 Euro p. a., im Landkreis dagegen nur bei rd. 20.640 Euro p. a. Dieser deutliche Unterschied ist insbesondere zweierlei Gründen geschuldet. Wesentlichste Triebfeder ist der Fakt, dass viele in Regensburg Beschäftigte aufgrund der höheren Arbeitsplatzdichte vom Landkreis zur Arbeit in die Stadt pendeln und die durch sie dort geschaffene Wertschöpfung der Stadt zugerechnet wird und nicht ihrem Wohnort. Der zweite wesentliche Aspekt liegt in der Tatsache begründet, dass die Bevölkerung im Landkreis (31,9 %) gegenüber der Stadt (29,7 %) stärker von Personen geprägt wird, die nicht im Erwerbsalter (15 bis 64 Jahre) sind und somit zur Wertschöpfung in relativ geringerem Ausmaß beitragen. Ergänzend kann noch angeführt werden, dass auch der Tourismus in der Region primär die Stadt Regensburg fokussiert und dort zu entsprechenden wirtschaftlichen Effekten beiträgt.

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

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

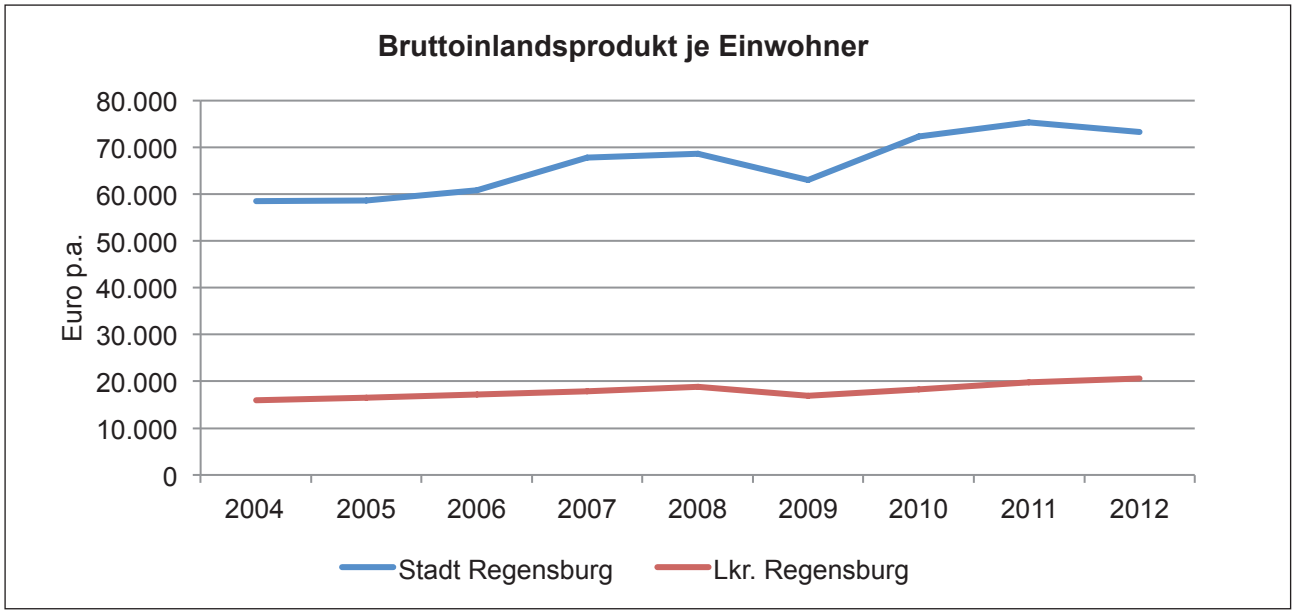


Abbildung 19: Bruttoinlandsprodukt in der Stadt und im Landkreis Regensburg

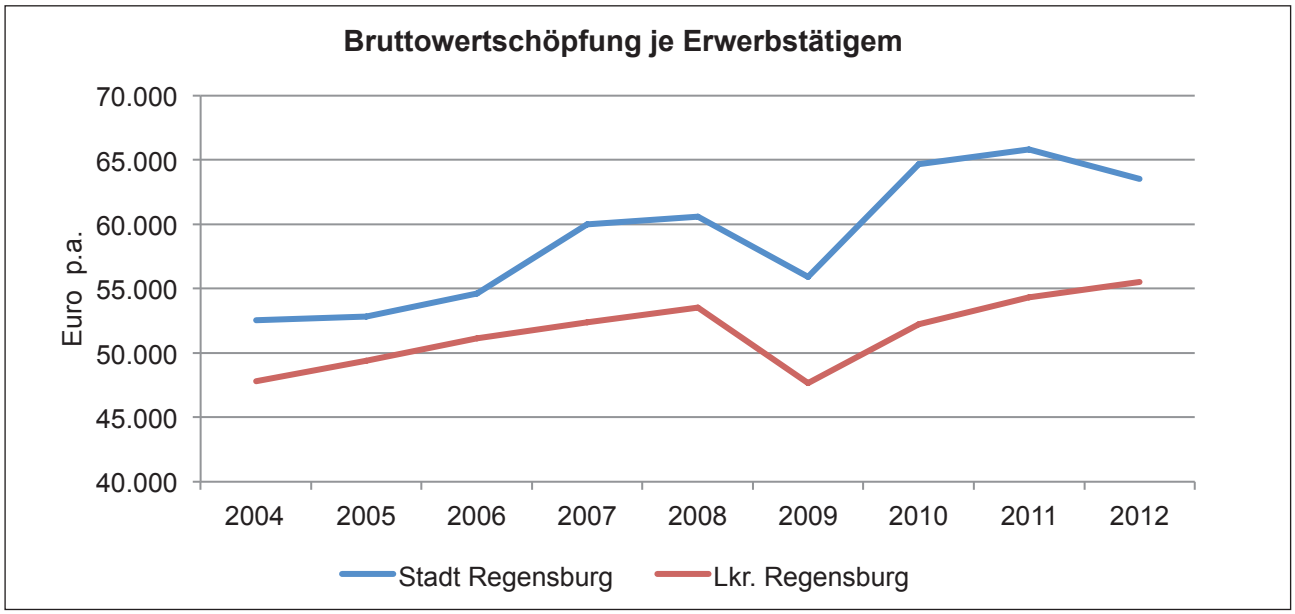
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Bruttowertschöpfung im Landkreis Regensburg mit positivem Trend

Die Bruttowertschöpfung als Maß der Wirtschaftsleistung nimmt in ihrer Entwicklung einen analogen Verlauf zum Bruttoinlandsprodukt. Gemäß aktuellster Veröffentlichung erreichte sie 2012 rd. 63.550 Euro p. a. je Erwerbstätigen in der Stadt Regensburg und 55.530 Euro p. a. im Landkreis. Der konjunkturelle Verlauf ist, insbesondere seit dem Jahr 2009, in der Stadt und im Landkreis positiv, wenn auch in 2012 in der Stadt ein leichter Rückgang verzeichnet werden musste.

Abbildung 20: Bruttowertschöpfung in der Stadt und im Landkreis Regensburg

Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder



Bruttowertschöpfung (BWS)

Die Bruttowertschöpfung als Maß für die wirtschaftliche Leistung eines Wirtschaftsbereichs ergibt sich durch Abzug der bei der Produktion verbrauchten Vorleistungen (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Halbfabrikate und Handelsware, Transportkosten, Mieten u. ä.) von der gesamten Gütererzeugung (Umsatz, Wert der Bestandsveränderung an eigenen Erzeugnissen und der selbst erstellten 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.

Zusammenfassend ergeben sich für den Immobilienmarkt, ausgehend von den ökonomischen Fundamentaldaten, insofern positive Rahmenbedingungen, als dass die gesamte Region von einer großen wirtschaftlichen Stärke, dem kontinuierlichen Zustrom an Menschen, einem hohen Arbeitsangebot sowie einer hohen Produktivität und hohem verfügbaren Einkommen profitiert. Dies führt im immobilienwirtschaftlichen Umfeld zu überdurchschnittlicher Zahlungsfähigkeit.

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

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.

Deutliche Unterschiede im Altersaufbau der Bevölkerung erkennbar

Die Altersstruktur in den einzelnen Stadtbezirken der Stadt Regensburg und ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg ist sehr heterogen. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf unterschiedliche Ausprägungen der Wohnungsnachfrage. So sind Gemeinden mit überproportional hohen Anteilen von Kindern und Jugendlichen auch diejenigen, wo Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser die traditionell beliebtesten Wohnungsmarktsegmente darstellen. Dagegen ist beispielsweise die Regensburger Innenstadt beliebt bei Personen im erwerbsfähigen Alter, die Urbanität als bestimmendes Wohnstandortkriterium nennen.

So liegt der Jugendquotient zwischen 9,7 % in der Regensburger Innenstadt und 31,6 % im Stadtbezirk Burgweinting-Harting. Der Stadtbezirk Innenstadt ist zugleich auch derjenige, der den niedrigsten Altenquotient (13,4 %) aufweist, während in Reinhausen dieser mit 37,4 % sehr hoch ist.

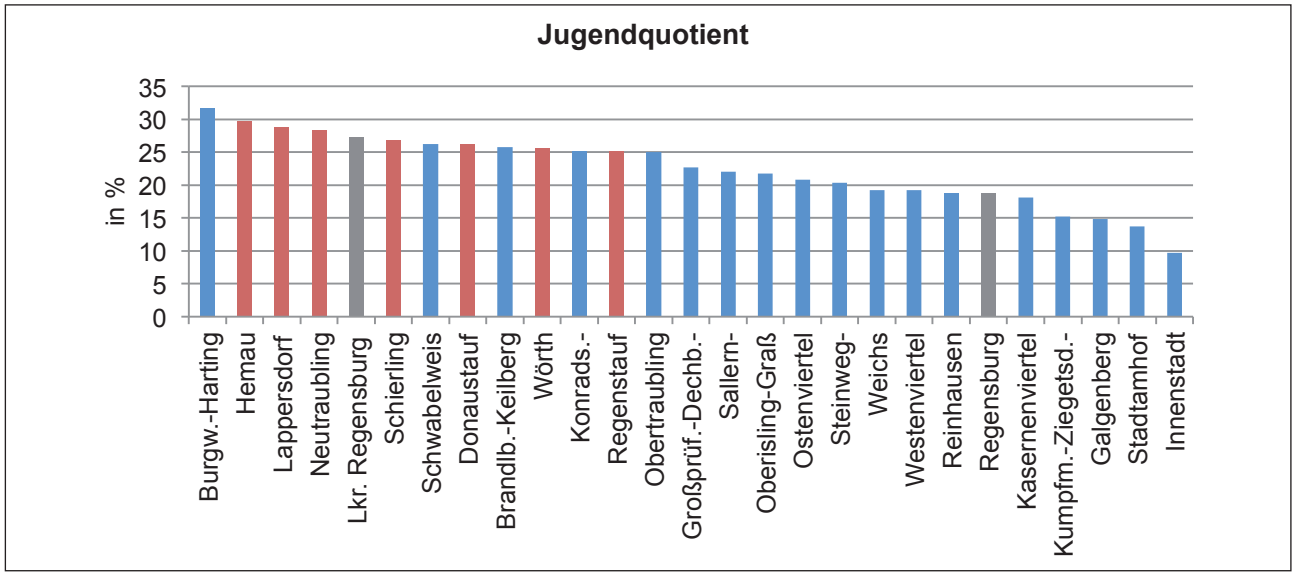


Abbildung 21: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg

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

Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

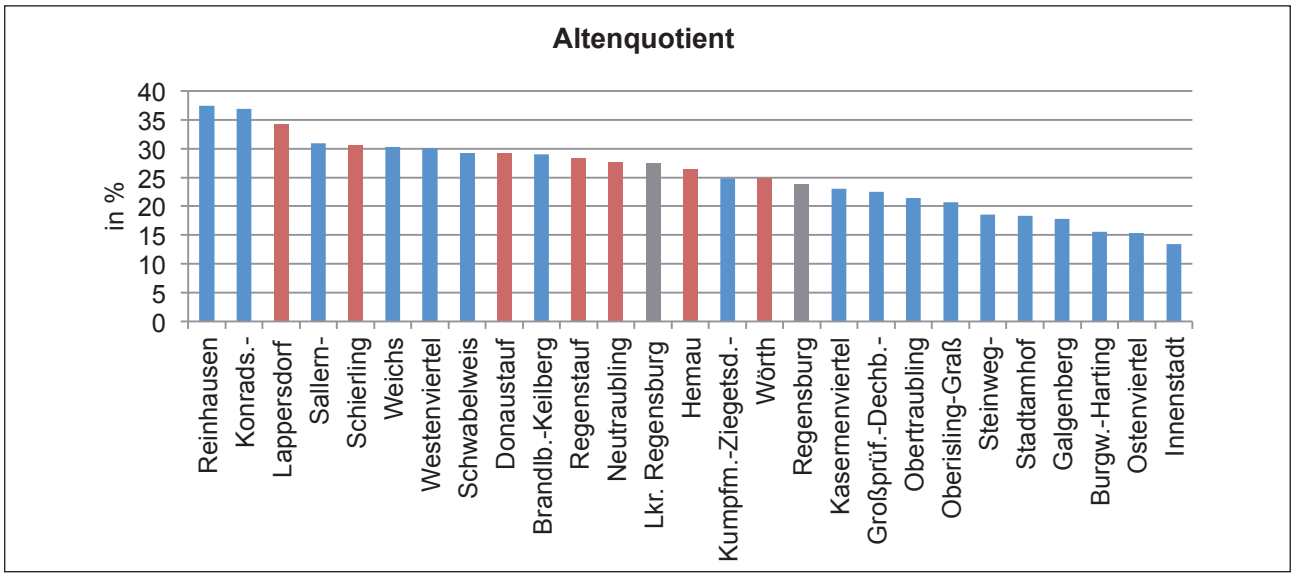


Abbildung 22: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg

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

Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Singles wohnen in der Regensburger Innenstadt, Familien in Burgweinting-Harting

Einpersonenhaushalte sind insbesondere in den zentralen und südlich der Donau gelegenen Stadtbezirken stark vertreten. Die Spitzenposition nimmt hier die Innenstadt mit 71,3 % ein.

Als „familiäre“ Stadtbezirke, das heißt solche mit überdurchschnittlichem Anteil an (Ehe-)Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden, gelten Brandlberg-Keilberg, Ober- und Niederwinzer-Kager und Schwabelweis mit jeweils über 20 % Anteil an allen Haushalten. Mit Abstand am höchsten ist jedoch der Familienanteil in Burgweinting-Harting, wo jeder dritte Haushalt mindestens ein Kind hat.

(Ehe-)Paare ohne Kinder sind insbesondere in Brandlberg-Keilberg, Konradsiedlung-Wutzlhofen und Sallern-Gallingkofen mit 30 % und mehr vertreten.

Diese Differenzierung der Haushaltstypen ist wesentlich für die in den einzelnen Bezirken nachgefragten Wohnungsgrößen und -typen. So werden in der Regensburger Innenstadt speziell gut geschnittene, evtl. sogar möblierte Wohnungen für Einpersonenhaushalte auf hohe Nachfrage treffen, während in Burgweinting-Harting eine deutlich heterogenere Wohnungsnachfragestruktur, jedoch mit Fokus auf größere Wohnungen, vorherrscht.

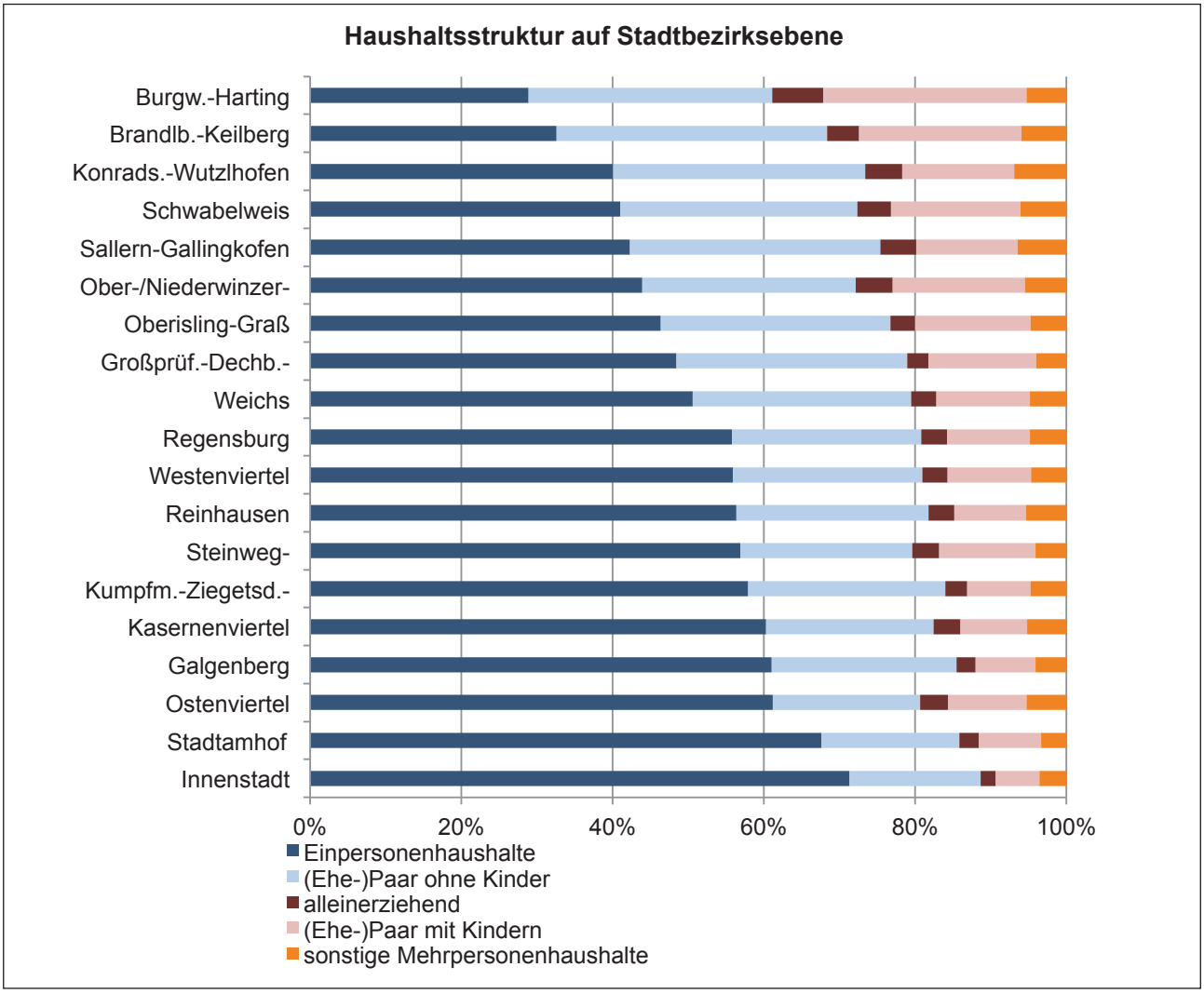


Abbildung 23: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2013
Quelle: Stadt Regensburg

In den untersuchten Kommunen des Landkreises Regensburg leben in immerhin mehr als 30 % der Haushalte ein oder mehrere Kind(er). Deutlich niedriger als in der Stadt Regensburg ist im Landkreis hingegen der Anteil der Einpersonenhaushalte, zudem ist die Struktur der Haushalte über alle Kommunen im Landkreis hinweg homogener als dies der Fall zwischen den Stadtbezirken der Stadt Regensburg ist.

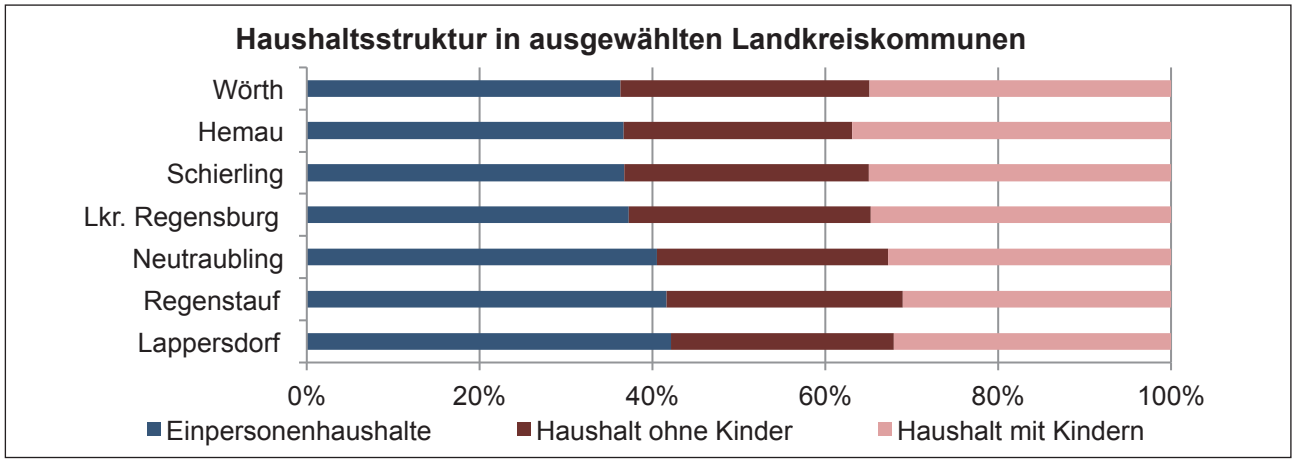


Abbildung 24: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2013

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Deutliche Unterschiede bei Kaufkraft und Einkommen innerhalb von Regensburg

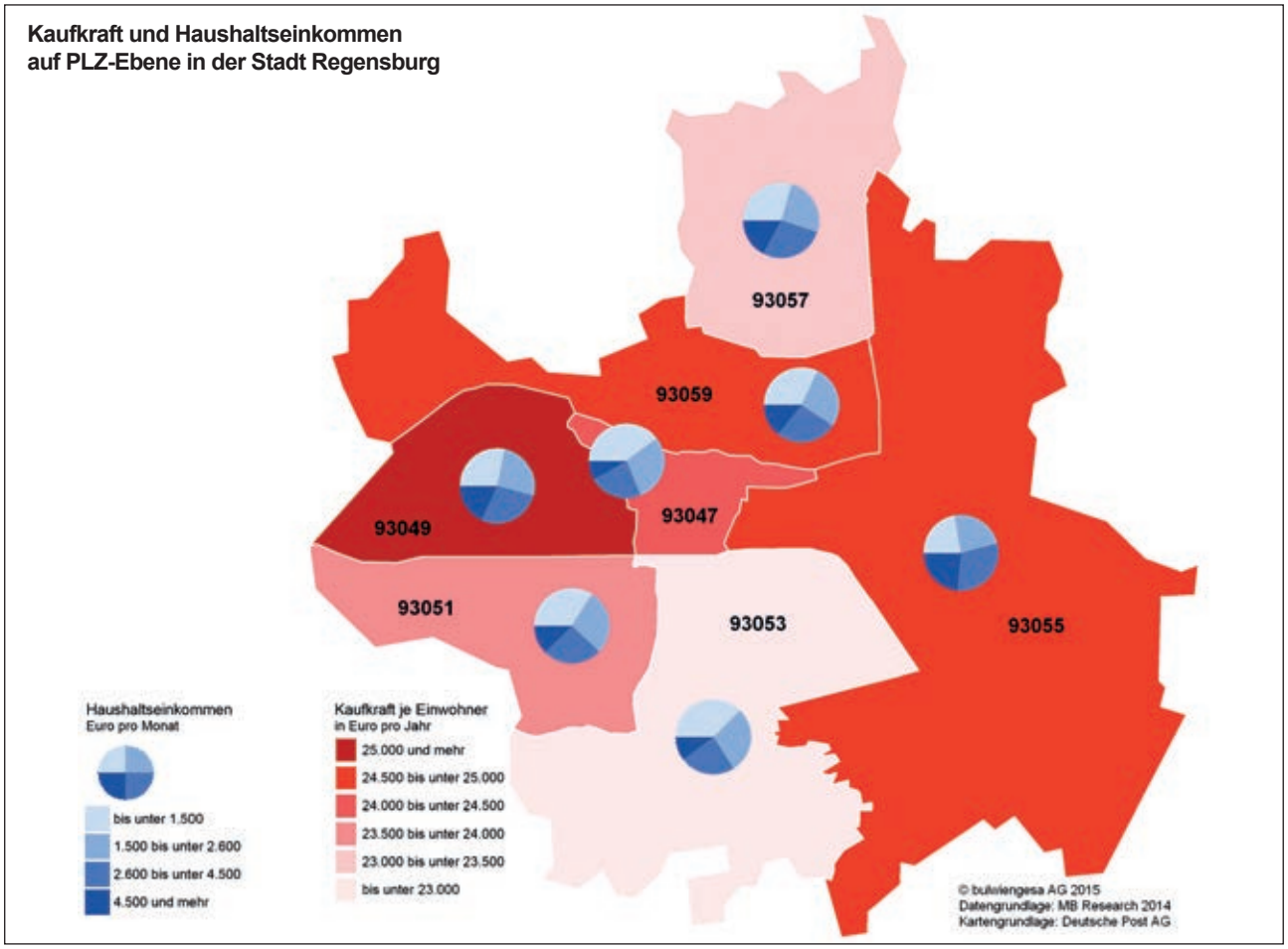
Die Verteilung der einwohnerbezogenen Kaufkraft auf Ebene der Postleitzahlbezirke in der Stadt Regensburg weist für das PLZ-Gebiet 93049, das im Wesentlichen vom Stadtbezirk Westenviertel gebildet wird, mit etwa 25.700 Euro pro Person und Jahr den höchsten Wert in der Stadt auf. Das untere Ende bildet der PLZ-Bereich 93053 (Stadtbezirke Galgenberg, Kasernenviertel und Oberisling-Graß-Leoprechting), wo den Einwohnern im Mittel gut 3.000 Euro pro Jahr weniger zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Einkommen, die wie oben beschrieben auf Ebene der Haushalte gemessen werden, sind im östlichen Stadtgebiet (PLZ-Bereich 93055) vermehrt Haushalte mit höheren Einkommen vertreten, wohingegen in der Innenstadt aufgrund ihrer studentischen Prägung viele Haushalte mit niedrigeren Einkommen leben.

Auch dieses Analyseergebnis ist wesentlich für den Wohnungsmarkt, da lokale Kaufkraft und Einkommen sich auch regional unterschiedlich auf die Zahlungsfähigkeit bei Immobilien auswirken.

Abbildung 25: Einkommen und Kaufkraft in der Stadt Regensburg 2014

Quelle: Michael Bauer Research GmbH



Im Landkreis Regensburg verfügen knapp 50 % der Haushalte monatlich über 2.600 Euro und mehr, 19 % haben sogar 4.500 Euro und mehr zur Verfügung. Ein Vergleich ausgewählter Kommunen des Landkreises offenbart, dass in Hemau und Lappersdorf überdurchschnittlich hohe Einkommen generiert werden, wohingegen gerade in Wörth die oberen Einkommensklassen schwächer besetzt sind.
Auch die einwohnerbezogene Kaufkraft, die von 20.415 Euro p. a. in Hemau und 24.444 Euro p. a. in Lappersdorf reicht, weist eine relativ große Spanne auf.

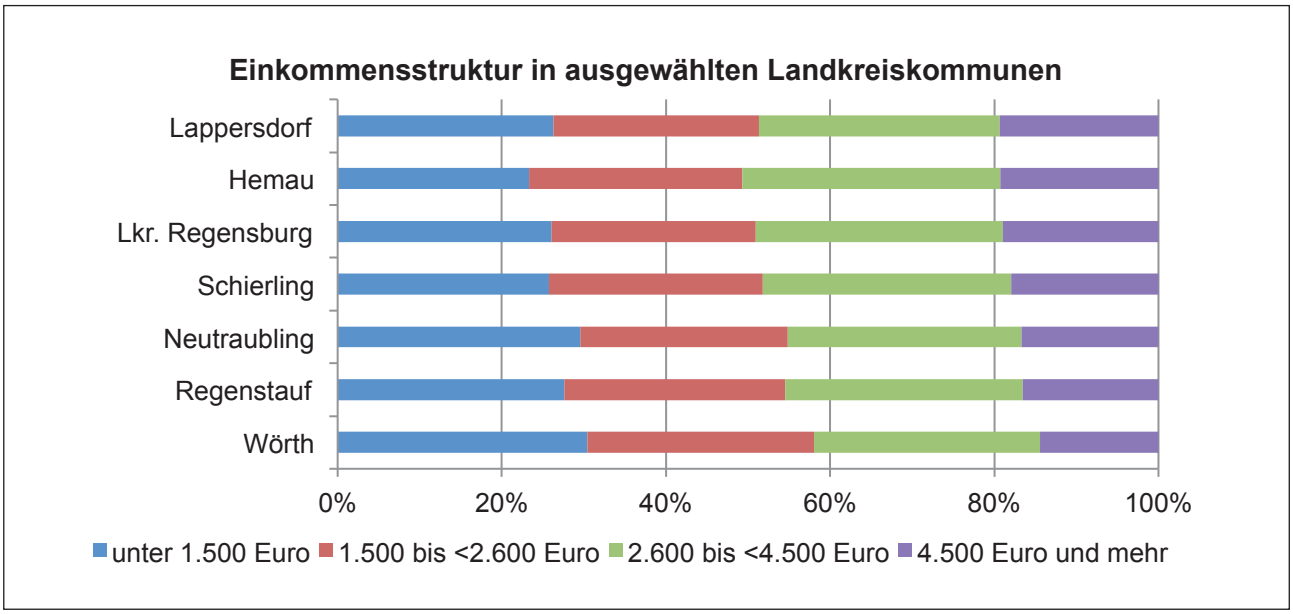


Abbildung 26: Einkommensstruktur im Landkreis Regensburg 2014
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

3 IMMOBILIENANLAGEN IM NIEDRIGZINSUMFELD

Autor: Prof. Dr. Sven Bienert, MRICS REV

Seit Beginn der Finanzkrise sanken die Zinsen in praktisch allen Industrieländern auf historische Tiefststände. Auf der Suche nach relativ sicheren Anlagemöglichkeiten begünstigte dieses niedrige Zinsniveau in den vergangenen Jahren besonders Investitionen in etablierten Wohnimmobilienmärkten. Gegenwärtig wird über das Ende der niedrigen Zinsen, mögliche inflationäre oder deflationäre Tendenzen diskutiert. Gleichzeitig stiegen die Preise für Immobilien in den vergangenen Jahren massiv. Für den Eigennutzer oder Kleinanleger stellt sich in diesem Umfeld die Frage nach dem besten Investitionszeitpunkt und der Strukturierung seiner Finanzierung. Beide Bereiche werden im Folgenden beleuchtet.

Die Leitzinsen als Treiber der allgemeinen Zinsentwicklung sind eng mit der Inflationsrate verknüpft. Bedingt durch die anhaltend geringe Inflation und schwache Wirtschaftsentwicklung in den führenden Industrienationen wurden die Zinsen von den Zentralbanken in den letzten Jahren kontinuierlich gesenkt. Im Sommer 2015 notiert das allgemeine Zinsniveau in Amerika, Europa und Japan weiterhin nahe den historischen Tiefstwerten. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) stagniert in einem konjunkturellen Umfeld mit europaweit durchwachsenen Wachstumssignalen immer noch auf dem Allzeittief. Einzelne europäische Referenzzinssätze liegen bei Guthaben gar im negativen Bereich.
In den kommenden 12 Monaten wird die Zinsentwicklung in einzelnen Ländern unter Umständen eine andere Richtung einschlagen. Hintergrund ist u. a. die zunehmend auseinanderdriftende konjunkturelle Entwicklung zwischen den USA und Großbritannien auf der einen sowie Japan und der Eurozone auf der anderen Seite.
Für Europa als Ganzes gehen jedoch alle wesentlichen Prognosen weiterhin von nur moderaten Wachstumsimpulsen und somit geringer Inflation und einem zumindest mittelfristig niedrigem Zinsniveau aus. Auf Grundlage gegenwärtiger Zinsprognosen wird der EURIBOR bis zum Jahr 2019 auf moderatem Niveau verharren. Was also bedeutet dieses volkswirtschaftliche Umfeld für die private Anlage in (Wohn-)Immobilien sowie die Investition in selbstgenutztes Wohneigentum? Und was sind die Implikationen für die zu wählende Finanzierung? Hier gibt es einige gute Nachrichten, aber auch Aspekte, die kritisch zu beleuchten sind.

Deflation und Inflation – Immobilienanlagen mit positiven Eigenschaften
Viel diskutiert wurde im gegenwärtig eher fragilen (wirtschaftlichen) Umfeld über zwei Schreckgespenster: (hohe) Inflation und Deflation. Unabhängig davon, wie realistisch bzw., wie oben dargelegt, unrealistisch beide Szenarien nun sein mögen, ist es dennoch spannend, einen Blick auf den Vermögenswert „Immobilie“ zu werfen und zu hinterfragen, wie sich die Anlage in beiden Fällen verhalten würde und ob diese Eigenschaften aus Sicht des Anlegers Vorteile gegenüber anderen Anlageformen aufweisen.
Bei Anlageimmobilien, die Mieteinnahmen generieren, ist die Antwort bei inflationären Tendenzen relativ eindeutig: Während die einmal vereinbarten Kreditzinsen bis zum Auslaufen einer Fixzinsvereinbarung konstant bleiben, können die nominellen Einnahmen aus Mieten bei einer Indexierung nach Maßgabe der Vermietbarkeit kontinuierlich steigen und sich somit dem Inflationsniveau anpassen. Analoges gilt für den Wert des Objektes, der dann ebenfalls steigt. Dieser Wertzuwachs tritt unabhängig davon ein, ob die Immobilie eigengenutzt oder vermietet ist. In diesem Kontext hat die Immobilie mit ihren im Fachjargon sog. „pekuniären Erträgen“ also

klare Vorteile gegenüber den meisten anderen Anlageklassen. Nicht umsonst heißt es ja oft in unsicheren Zeiten, dass eine „Flucht in die Sachwerte“ eintritt. Immobilien können also vor Inflation schützen.
Soweit so gut. Was aber, wenn das Schreckgespenst sein anderes Gesicht offenbart und tatsächlich längere deflationäre Zeiten eintreten würden? Für institutionelle Investoren ergeben sich hier in der Tat größere Herausforderungen. Für private Anleger wird es jedoch in den meisten Fällen ausreichend sein, bei stetig fallenden Preisen den realen Wert der Immobilie bzw. die damit korrespondierende Kaufkraft zu erhalten und damit nominelle Verluste hinzunehmen. Man könnte salopp sagen: „Wenn alles in gleichem Maße weniger wert ist, dann kann ich mir vom Gegenwert meines Hauses zumindest weiterhin die gleichen Dinge kaufen wie vorher.“
Zusammenfassend bieten Immobilien also einen guten Schutz vor Inflation, und zwar unabhängig davon, ob diese eintritt wie erwartet oder ein Ausmaß annimmt, das die Marktteilnehmer überrascht. In einem deflationären Umfeld treten zumindest keine realen Wertverluste ein.

Nachfrageeffekte – Anlagedruck vermindert Attraktivität

Kommen wir zu einem Aspekt, der kein Problem, aber zunehmend eine Herausforderung ist – speziell Regensburger auf der Suche nach „guten Objekten“ werden diesem Aspekt sicher zustimmen. Einfach ausgedrückt liegt die Herausforderung in folgender Situation begründet: Wenn viele etwas haben wollen, dann ist es gut, wenn man dieses „Etwas“ schon besitzt. Wenn man aber noch sucht, dann wird es schwierig. Anders formuliert: „Den Letzten beißen die Hunde.“
Der Immobilienmarkt ist durch niedrige Zinsen, viele Anleger aus dem Ausland, die geringe Attraktivität anderer Anlagen usw. in den vergangenen Jahren regelrecht befeuert worden. So zwangen niedrige Renditen für festverzinsliche Wertpapiere Investoren zu einem höheren Engagement in anderen Anlageklassen. Dabei waren insbesondere Immobilienanlagen als Alternative besonders attraktiv. Schon seit Jahrzehnten investieren beispielsweise Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke in Immobilien, haben aber gerade in den letzten Jahren den prozentualen Anteil der Mittel, die sie in Immobilien anlegen, weiter erhöht. Auch bei privaten Anlegern sorgte das Niedrigzinsumfeld für eine deutliche Einsparung bei den Finanzierungskosten und beflügelte die Kaufkraft. All diese Rahmenbedingungen führen zu einer steigenden Nachfrage nach Immobilienanlagen.
Die Preise sind in diesem Umfeld sogar stärker gestiegen als die Mieten; die erzielbaren Anfangsrenditen somit gesunken. Gegenwärtig ist zwar ein Abflauen dieser Entwicklung abzusehen, aber noch kein klares Ende. Es kam somit zwar zu keiner hohen allgemeinen Inflation, aber zu einer massiven Vermögenspreisinflation in einzelnen Teilmärkten. Die Frage ist also einerseits wo wir im Zyklus stehen und ob es Preisblasen gibt. Andererseits ist natürlich auch die Frage berechtigt, was denn eine alternative Anlage wäre, wenn man eben ggf. doch nicht in Immobilien investieren möchte.
Festzustellen ist – um es einfach zu halten –, dass es bereits vereinzelte Preisblasen gibt, aber eine generelle Überhitzung des deutschen Wohnimmobilienmarktes so eindeutig nicht auszumachen ist. Im Ergebnis ist somit bei einer anstehenden Investitionsentscheidung mit Immobilienbezug Vorsicht geboten. Egal, ob private Anlage oder Eigennutzung: Der Käufer sollte sein Objekt der Begierde auf Herz und Nieren prüfen! Klar ist aber auch, dass den Wohnungssuchenden ggf. auch eine ganz andere Facette interessiert, und zwar die der eigenen monatlichen Belastung. Es ist noch gar nicht so lange her, da waren 5, 6 oder gar 7 % Fixzinsen bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung normal. Gegenwärtig notieren vergleichbar lange Zinsbindungen bei deutlich unter 2 %. Im Ergebnis ist also die Belastung der Kreditnehmer auch bei

deutlichen Preissteigerungen ggf. noch historisch gering und somit ein Erwerb aus dieser Überlegung heraus durchaus nachvollziehbar.
Was aber sollte der Anleger ins Kalkül ziehen? Er will die Immobilie ja nicht selbst nutzen, sondern sein Geld mehren oder zumindest sicher anlegen. Nun, auch hier sind das Zinsargument und der komparative Vergleich die schlagenden Argumente. Ein Beispiel: Eine Wohnimmobilie mit einer Brutto-Anfangsrendite von bspw. 4,5 % in einer nachhaltig attraktiven Lage und mit einem zukunftsfähigen Nutzungskonzept, die mit einer Beleihungshöhe von 70 % und 2,75 % finanziert werden kann, ist bei dieser zugegeben nicht abschließenden Betrachtung ggf. deutlich attraktiver als eine Anleihe mit Null- oder teilweise negativer Verzinsung. D. h., auch bei deutlich gestiegenen Preisen sind die mit Anlageimmobilien erzielbaren Eigenkapitalrenditen interessant, da sich die Zinsen für das Fremdkapital ja deutlich „verbilligt" haben. Ist das nun ein klares Plädoyer für die Immobilienanlage? Wie so oft ist die Antwort ein „Ja, aber". Wenn viele Menschen in eine Richtung laufen, ist immer Vorsicht geboten. Übersetzt auf die Immobilienanlage sind folgende Aspekte zu beachten: Zunächst muss, spezifisch im gegenwärtigen Umfeld, auf die (gute) Lage und die Qualität der Produkte geachtet werden. Schwache Objekte und B-Lagen werden im Fall von möglichen künftigen Schwächephasen immer zuerst betroffen sein. Die Nachfrage würde dort besonders stark nachgeben. Zudem erscheint es ratsam, Investitionsentscheidungen, insbesondere im gegenwärtigen Umfeld, auf immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten, wie Lebenszykluskosten, künftig erzielbaren Marktmieten, lokalem Wirtschaftswachstum, Inflationssicherung und der Wettbewerbssituation im entsprechenden Teilmarkt, aufzubauen. „Irgendeine Immobilie" zu erwerben, nur weil das Zinsniveau niedrig ist und viele Anleger Immobilien kaufen, wäre hingegen der sichere Vorbote für ein finanzielles Fiasko.

Zinsniveau reflektiert Marktrisiken nur noch begrenzt

Das Zinsniveau und auch die Verzinsungsanforderung an eine beliebige Anlage sollten im Durchschnitt die mit der Anlageklasse verbundenen Risiken adäquat widerspiegeln. Dies war auch über viele Jahre der Fall und gilt unabhängig davon, ob man über Immobilien, Anleihen oder Aktien spricht. Gegenwärtig sind die niedrigen Zinsen jedoch nur noch der Ausfluss der Wachstumsschwäche der Realwirtschaft. Es kann somit angezweifelt werden, dass der „risikofreie Zins", die Marktvolatilität und damit die Renditeerwartungen der Investoren langfristig abgenommen haben und sich dadurch nachhaltig höhere Preise für eine gegebene Immobilienqualität rechtfertigen lassen. Die Konsequenz, mit der die EZB ihr Instrumentarium immer weiter ausschöpft, mag als Indiz dafür gelten, wie groß die finanz- und realwirtschaftlichen Risiken im Euroraum immer noch sind. Dies gilt es, sich bei der Bewertung von Chancen und Gefahren im aktuellen Marktumfeld immer wieder vor Augen zu halten.
Eine verstärkte Wahrnehmung der negativen Effekte dieser expansiven Geldpolitik, wie bspw. Preisblasen bei bestimmten Vermögenswerten, Inflationsgefahren, gravierende Belastungen der Rentensysteme bzw. der Lebensversicherungsgesellschaften und Bausparkassen oder der Vermögenstransfer von Sparern zu Schuldnern, werden im Zeitverlauf weiter an Bedeutung gewinnen. Die hieraus erwachsenden Risiken sind höher einzustufen als während der letzten Krise (ab 2007/2008). Dies könnte einen Richtungswechsel der aktuellen Geldpolitik und damit steigende Zinsen unterstützen. Auch verdeutlicht der Blick auf die USA, dass bei Erreichen der geldpolitischen Ziele wieder mit steigenden Zinsen zu rechnen ist.
Diese Situation gilt wie gesagt unabhängig davon, welche Anlageklasse betrachtet wird und verdeutlicht die allgemein große Unsicherheit im Markt. Spezifische Anforderungen, die sich nur auf Immobilieninvestitionen beziehen, lassen sich hieraus nicht ableiten, allerdings ist ein Detail dieser Entwicklung auch in Bezug auf Immobi-

lien bereits sichtbar. Die Preise für Immobilien sind deutlich schneller gestiegen als das Mietniveau. Damit ergibt sich in vielen Märkten eine zunehmende Diskrepanz zwischen Investment- und Mietmärkten. Die Mietmärkte senden in den meisten Regionen der Welt nur verhalten positive Signale aus. Die Realwirtschaft und die hieraus erwachsene Nachfrage am Nutzermarkt entwickeln sich somit nicht im gleichen positiven Ausmaß wie die Investmentmärkte. Dies könnte mittelfristig zu weiteren Problemen für Anleger, Banken und Volkswirtschaften führen.

Angebotseffekte – Fertigstellungsvolumen steigt

Während die (gestiegene) Nachfrage das (begrenzte) Angebot zunächst überwog, nahm sukzessive auch die Bereitstellung von Wohnraum durch Bauträger und Projektentwickler wieder zu, da für diese ebenfalls vorteilhafte Effekte aus dem Niedrigzinsumfeld entstehen: Sie können ihre Neubauten günstig finanzieren und zu attraktiven Preisen verkaufen. Im Ergebnis können so Projekte umgesetzt werden, die in anderen Zinsphasen weniger wirtschaftlich waren oder ggf. gar nicht realisiert worden wären. Aufgrund der bei Immobilien typischen zeitlichen Verzögerung zwischen gesteigerter Nachfrage und der Ausweitung des Angebotes kommen viele dieser neu realisierten Projekte erst jetzt auf den Markt. Dies lindert den Druck auf (steigende) Immobilienpreise, birgt aber eben auch die Gefahr, dass die Angebotsausweitung ggf. in Teilbereichen zu groß ist und das Preisniveau stagniert oder nachgibt.

Immobilienwirtschaftliche Marktlage anhaltend gut – Europäische und deutsche Investmentmärkte auf Rekordjagd

Zusammenfassend ist entgegen der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung in Europa in der Immobilienwirtschaft selbst durchaus eine sehr positive Entwicklung zu beobachten. Geringe Renditen bei bonitätsstarken Anleihen und volatile Aktienmärkte haben das Interesse und den Anlagebedarf in Bezug auf Immobilieninvestitionen deutlich ausgeweitet. Insbesondere die weltweite Nachfrage durch Staats- und Pensionsfonds, aber auch private Anleger, ist weiterhin hoch. Die steigende Nachfrage wird wegen des für Ausländer attraktiven Eurokurses auch wieder vermehrt durch außereuropäische Investoren beflügelt. Infolgedessen verzeichnet der Anteil der Immobilieninvestments aus dem Ausland einen enormen Anstieg von ca. 14 % im Jahr 2010 auf gegenwärtig deutlich über 30 %. Entsprechend der internationalen Entwicklung verlief auch das erste Halbjahr 2015 für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt aufgrund der gestiegenen Nachfrage mit deutlichem Rückenwind. Selbiges gilt für den Wohnungsmarkt zur Eigennutzung.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die im historischen Vergleich weiterhin niedrigen Zinsen, ein für viele ausländische Investoren attraktiver Eurokurs und der Mangel an (gut verzinsten) Anlagealternativen sich positiv auf die Entwicklung von Immobilieninvestitionen auswirken. Fraglich ist jedoch, wie bei jedem Immobilienzyklus, wann „die Party vorbei sein wird“.

Ende des Booms, aber weiterhin gute Anlagemöglichkeiten

Viele Experten halten das Risiko einer wiederholten Überhitzung für „begrenzt“. Bei einem Vergleich mit der letzten Krise mag diese isolierte Aussage zutreffen.

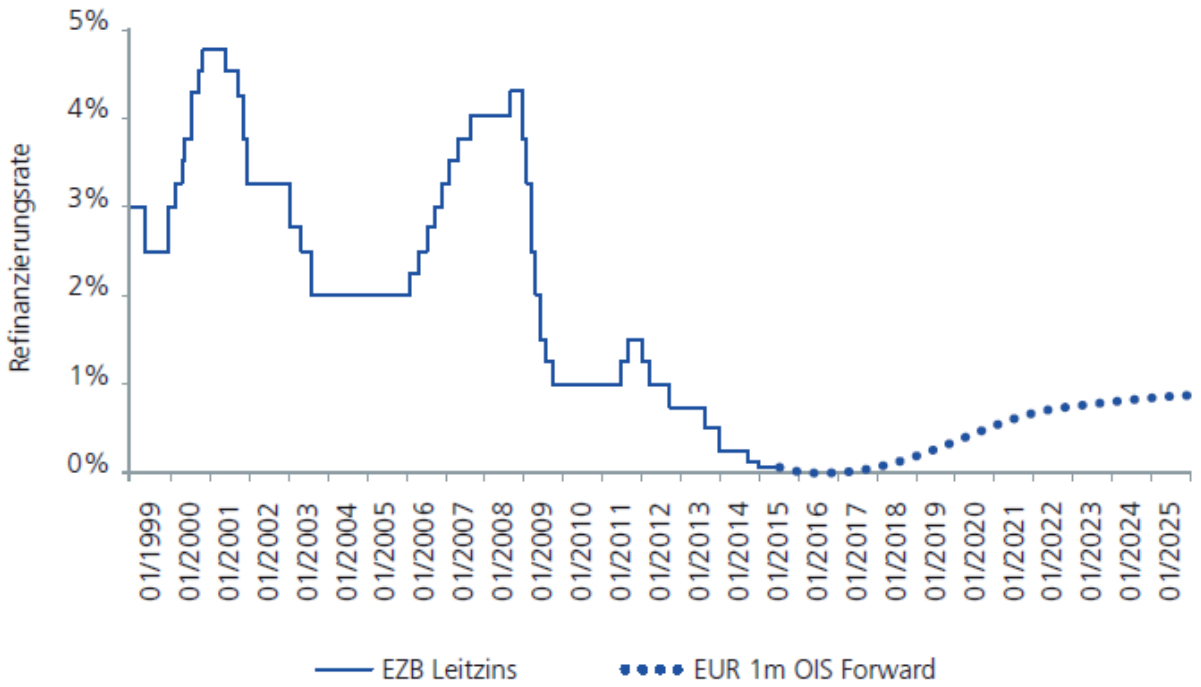
Fakt ist jedoch auch, dass Miet- und Investmentmärkte auch in Regensburg nicht im Gleichschritt verlaufen. Insgesamt existiert ein großer Nachfrageüberschuss am Investmentmarkt, der auf verzögerte Anpassungseffekte auf dem Immobilienmarkt im Vergleich zu anderen Sektoren des Kapitalmarktes zurückzuführen ist. Aufgrund der gestiegenen Preise nahm in den letzten zwei Jahren jedoch auch die Neubautätigkeit der Bauträger in und um Regensburg deutlich zu. Diese Projekte kommen nun sukzessive in die Vermietung bzw. in den Verkauf. Dabei wirkt die Ausweitung des

Angebotes dämpfend auf das Preisniveau. Darüber hinaus wurden die Tiefststände im Bereich der Verzinsung der 10-jährigen Bundesanleihen im April 2015 erreicht. Diese korrespondieren in Bezug auf ihre Höhe eng mit dem Niveau für Baugeld. Seitdem sind die Konditionen für 10-jährige Zinsfestschreibungen bereits wieder um bis zu 70 BP gestiegen. Auch diese Verteuerung der Finanzierung wird dämpfend auf die Nachfrage wirken.

Schreckgespenst „Zinswende"?

Bisher gelang es der EZB, die wirtschaftliche Lage im Euroraum mit umfangreichen geldpolitischen quantitativen Lockerungsmaßnahmen zu stabilisieren. Aufgrund der anhaltend schwachen Wirtschaftslage im Euroraum dürften sich der Leitzins und die damit verbundenen Finanzierungsbedingungen mittelfristig nur wenig ändern (vgl. Abbildung 1). Dennoch ist langfristig ein weiterer Aufwärtstrend der Kapitalmarktrenditen möglich, die sich dann auch auf die langfristigen Zinsfestschreibungen für Baugeld auswirken.

Abbildung 1: Dauer der Nullzinspolitik der EZB



Quelle: Darstellung bereitgestellt von KPMG AG
Datenquelle: Bloomberg, Deka Bank

Zinsfestschreibung und Risikomanagement gewinnen an Bedeutung

„Zinswende – wann und wie?" ist die zentrale Frage, mit der sich Kreditnehmer bei der Festschreibung der Zinskonditionen und der damit verbundenen Einschätzung künftiger Zinsentwicklungen konfrontiert sehen. Hier ist anzumerken, dass die gegenwärtige Situation in der rückblickenden Betrachtung einmalig ist und somit historische Beobachtungen nur bedingt Hilfestellung für die künftige Ausrichtung bieten können. Anders ausgedrückt: In einem historisch niedrigen Zinsumfeld spricht viel dafür, sich diese guten Zinskonditionen möglichst langfristig zu sichern. Es liegt also nahe, sich bei einem Immobilienkauf eine langfristige Fixzinsvereinbarung auszuhandeln. Darüber hinaus sollten hohe und kostenlose Sondertilgungen jährlich möglich sein.

Während der Eigennutzer die Immobilie für den dauerhaften Verbleib erwirbt, muss der private Anleger auch seinen eigenen Anlagehorizont mit ins Kalkül nehmen. Ausgehend von der Risikoeinstellung und Erwartungshaltung des Anlegers in Bezug auf

die zukünftige Zinsentwicklung, werden Strategien und weiterführende risikomindernde Werkzeuge entwickelt und umgesetzt, die die Marktteilnehmer der Immobilienwirtschaft für eine mögliche Zinswende „rüsten“ können. Hier sind ggf. variable Verzinsungen in Kombination mit dem zusätzlichen Erwerb von Zinsobergrenzen (sog. „Caps“) sinnvoll, um das Zinsänderungsrisiko zu begrenzen. Zudem sollten immer konservative Annahmen für künftige Anschlussfinanzierungen angenommen werden, um böse Überraschungen zu vermeiden. Auch sind hohe Tilgungen und damit rückläufige Beleihungshöhen ein probater Risikopuffer. Stehen in den kommenden Jahren Anschlussfinanzierungen für bereits getätigte Immobilienanlagen ins Haus, so könnte der Kunde auch proaktiv tätig werden. Sog. „Forward“-Vereinbarungen können schon jetzt abgeschlossen werden, um das gegenwärtige Zinsniveau für die Zukunft einzuloggen.

Der Beitrag greift in Teilen auf die Ausarbeitung „Niedrigzinsumfeld und die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft“ zurück, die von der DVFA Kommission Immobilien in Zusammenarbeit mit der IRE|BS **International Real Estate Business School an der Universität Regensburg erarbeitet wurde. Die Studie ist kostenlos erhältlich.**

4 WOHNIMMOBILIENMARKT IN DER STADT UND IM LANDKREIS REGENSBURG

4.1 Profil des Wohnimmobilienmarktes

Wohnungsbestand – klare Trends in der Stadt und im Landkreis

Der Wohnungsbestand umfasst in der Stadt Regensburg 85.312 und im Landkreis 83.246 Wohnungen. Der urbane Charakter der Stadt Regensburg spiegelt sich im hohen Anteil des Geschosswohnungsbaus wider. Gut ein Drittel der Wohngebäude sind dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen; in diesen Gebäuden konzentrieren sich 81 % des Wohnungsbestands. Im Landkreis entfallen dagegen 91 % aller Wohngebäude auf den individuellen Wohnungsbau – respektive Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser – und umfassen drei Viertel des Wohnungsbestands.

Der strukturelle Unterschied des Wohnungsbestands zwischen der Stadt und dem Landkreis Regensburg ist auch hinsichtlich der Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Räume erkennbar. Denn während in der Stadt Regensburg der Schwerpunkt bei Wohnungen mit drei oder vier Räumen liegt, fällt dieser im Landkreis auf Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen. Zudem ist in der Stadt Regensburg auch der Anteil von kleinteiligen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen deutlich höher als im Landkreis. Mit Anstieg der Studentenzahlen und der Erwerbstätigen mit Zweitwohnsitz in Regensburg wurde hier in den letzten Jahren eine hohe Neubautätigkeit registriert, was sich auch signifikant auf den Wohnungsbestand auswirkt.

Wohnungsbestand/Wohnung/Räume

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Eine Wohnung ist die Gesamtheit der Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit fest-installierter Kochgelegenheit (Kochnische/-schrank). Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Ausguss und Toilette.
Als Räume zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 qm oder mehr Wohnfläche sowie alle Küchen.

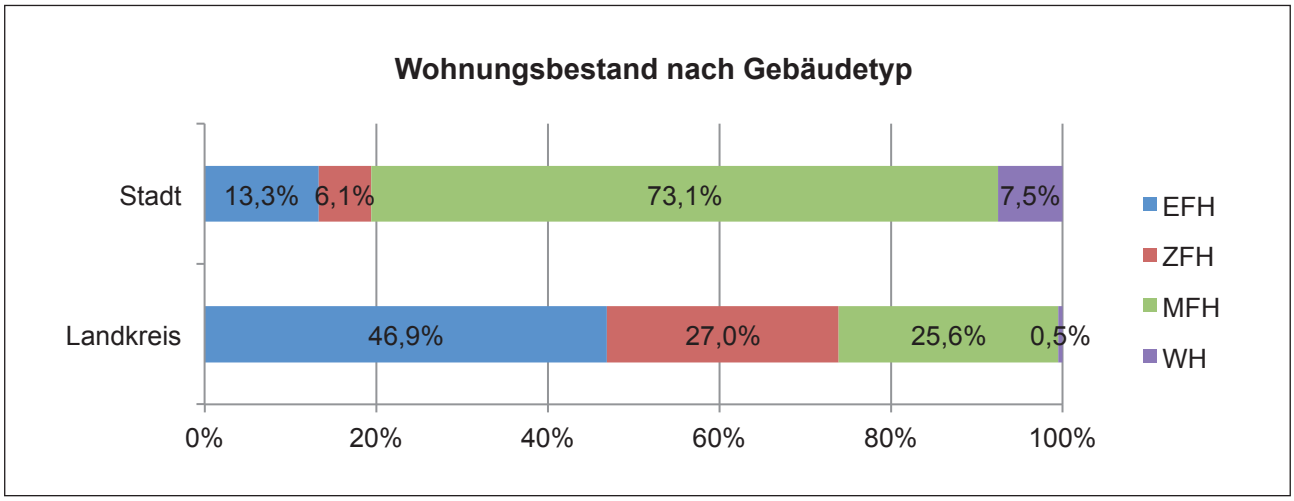


Abbildung 27: Wohnungsbestand nach Wohngebäudetyp

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, (Stand 31.12.2013)

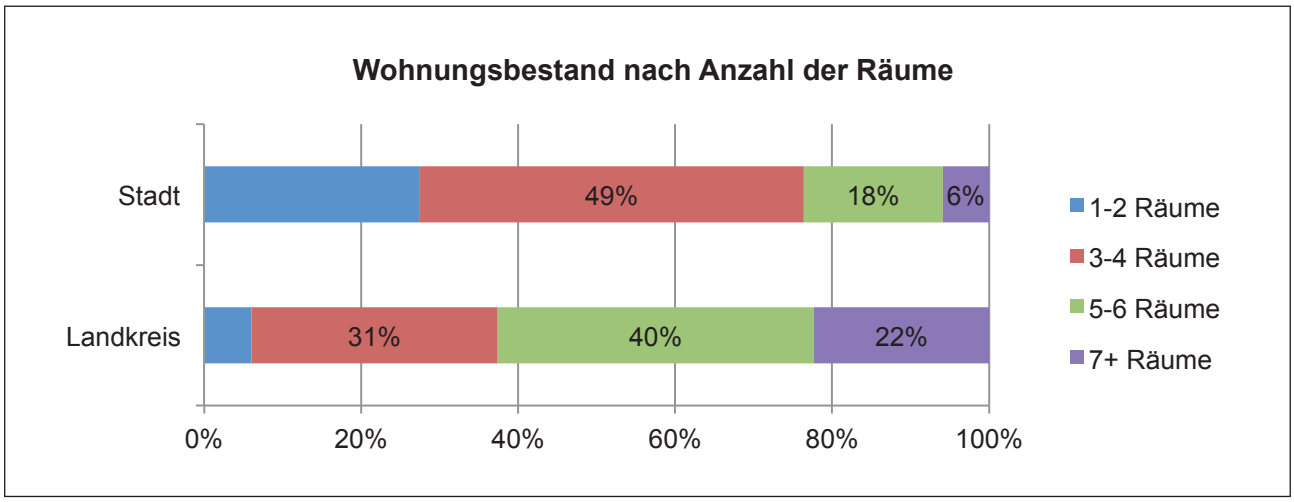


Abbildung 28: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Anzahl der Räume

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, (Stand 31.12.2013)

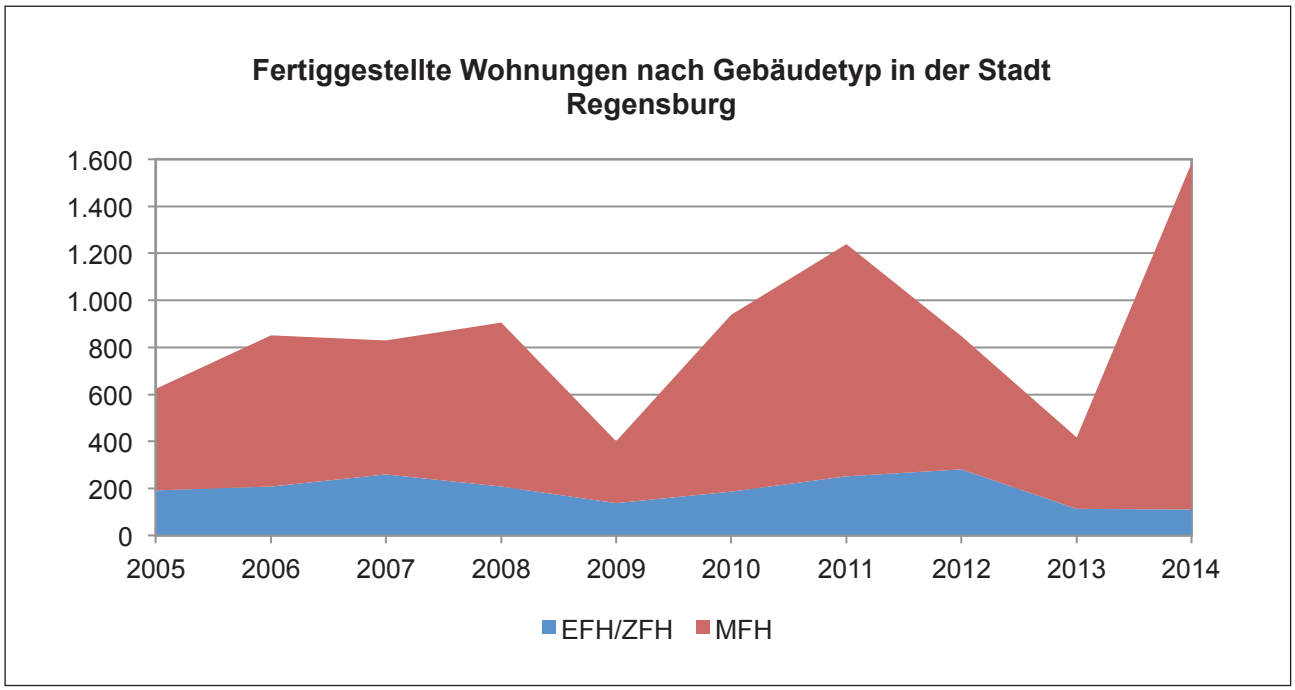
Bautätigkeit – Zahl der Fertigstellungen zog zuletzt kräftig an

Seit 2005 wurden in der Stadt Regensburg 8.631 Wohnungen in Wohngebäuden und im Landkreis 7.149 fertiggestellt. Deutliche Unterschiede bestehen dahin gehend, dass in der Stadt 77 % aller Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden, während im Landkreis das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit 83 % überwiegt.

In der Stadt zeigt sich, dass die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau deutlich volatiler ist als im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies lässt sich damit erklären, dass größere Entwicklungsareale für Mehrfamilienhäuser in der Stadt nicht jedes Jahr ausgewiesen werden (können), wohingegen Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau auch im unbeplanten Innenbereich in Form von Nachverdichtungen und Lückenschließungen entsprechende Nachfrage bedienen können.

Abbildung 29: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp in der Stadt Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



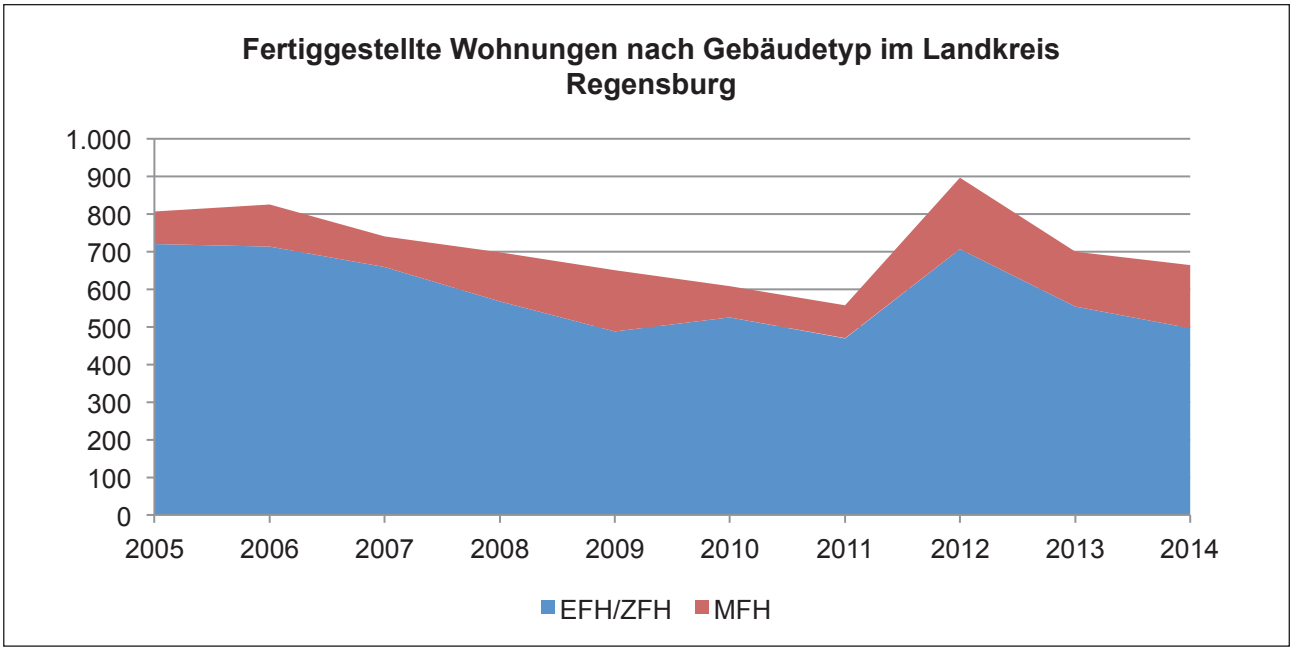


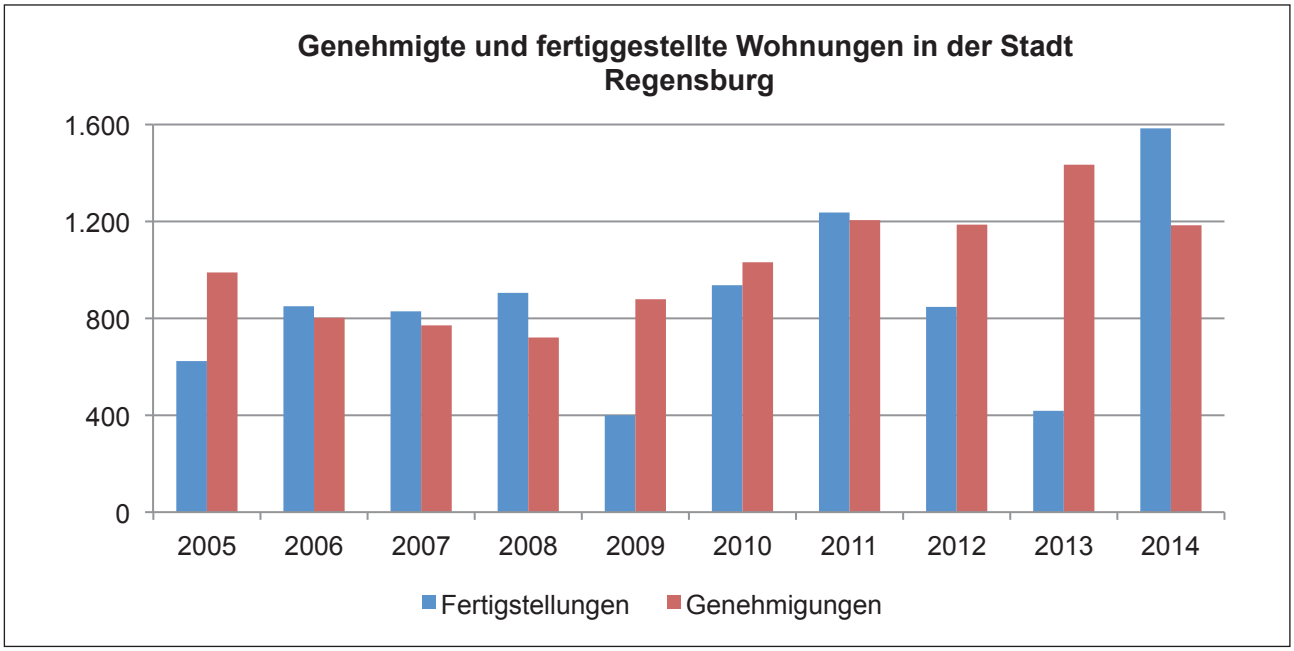
Abbildung 30: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp im Landkreis Regensburg

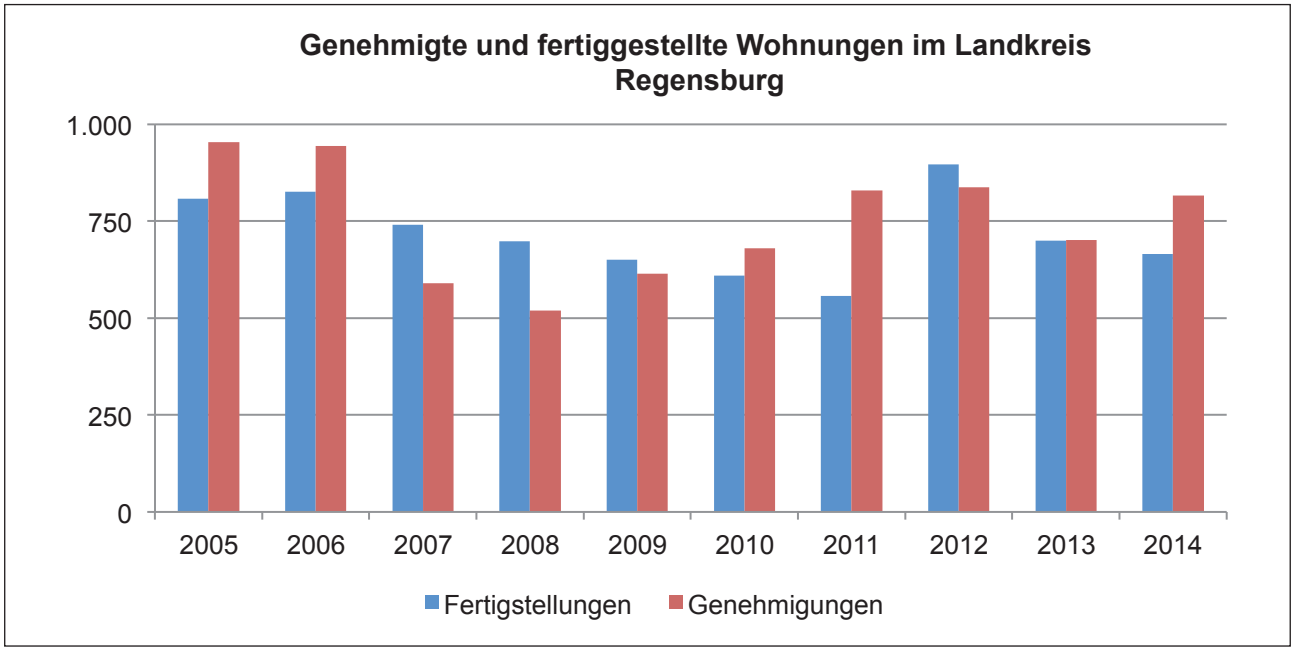
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Jahr 2014 wurde in der Stadt Regensburg mit 1.583 fertiggestellten Einheiten die größte Wohnbautätigkeit seit mehr als 20 Jahren registriert. Dabei konnte auch ein Teil des Genehmigungsüberhangs aus den Jahren 2012 und 2013 abgebaut werden. Im Landkreis Regensburg ist die Wohnbauaktivität über die Jahre ausgeglichener und erreichte im Jahr 2014 mit 665 Einheiten ein durchschnittliches Ergebnis.

Abbildung 31: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



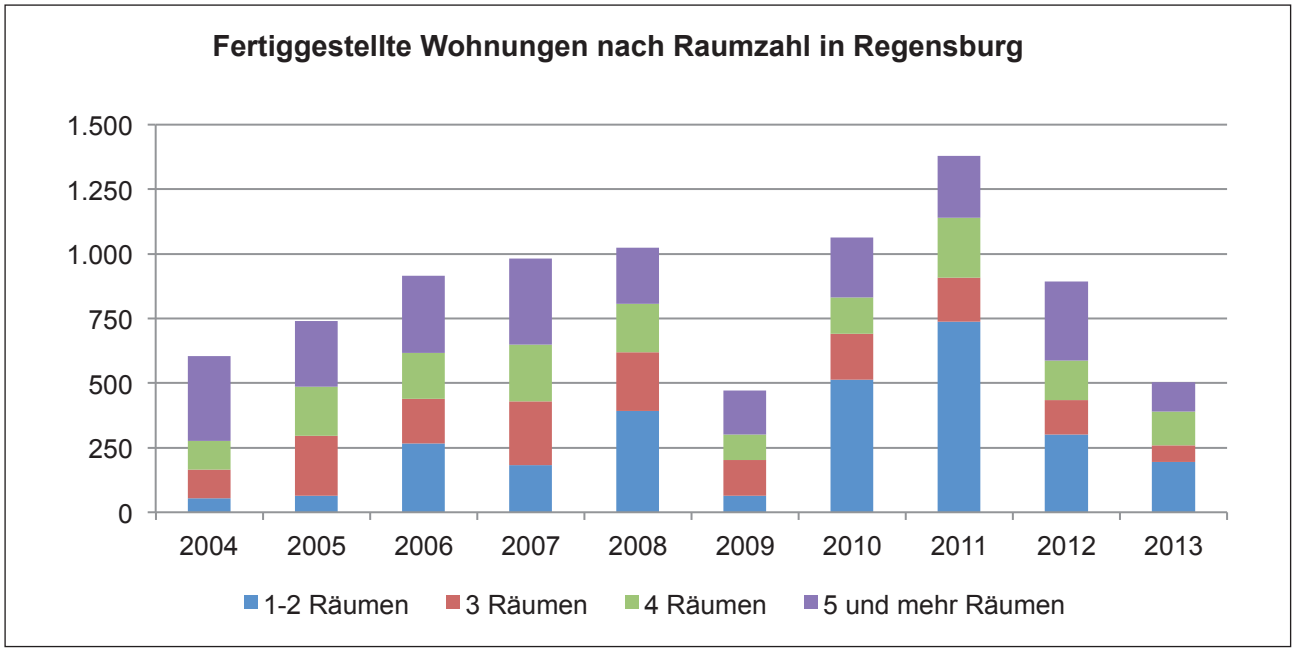


Ein deutlicher Unterschied zwischen Stadt und Landkreis Regensburg besteht hinsichtlich der Raumzahl und der Wohnungsgröße fertiggestellter Wohnungen. Im Mittel umfassten seit 2004 fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Regensburg 94 qm, im Landkreis betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße sogar 139 qm. Grund ist hierfür der hohe Anteil des individuellen Wohnungsbaus mit relativ mehr Ein- und Zweifamilienhäusern außerhalb der Stadt.

In Bezug auf die Raumzahl waren die 1- und 2-Raumwohnungen in der Stadt mit 32 % die am stärksten besetzte Gruppe, während im Landkreis 77 % der Wohnungen mindestens 5 Räume hatten und großteils dem individuellen Wohnungsbau zuzurechnen waren.

Abbildung 32: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



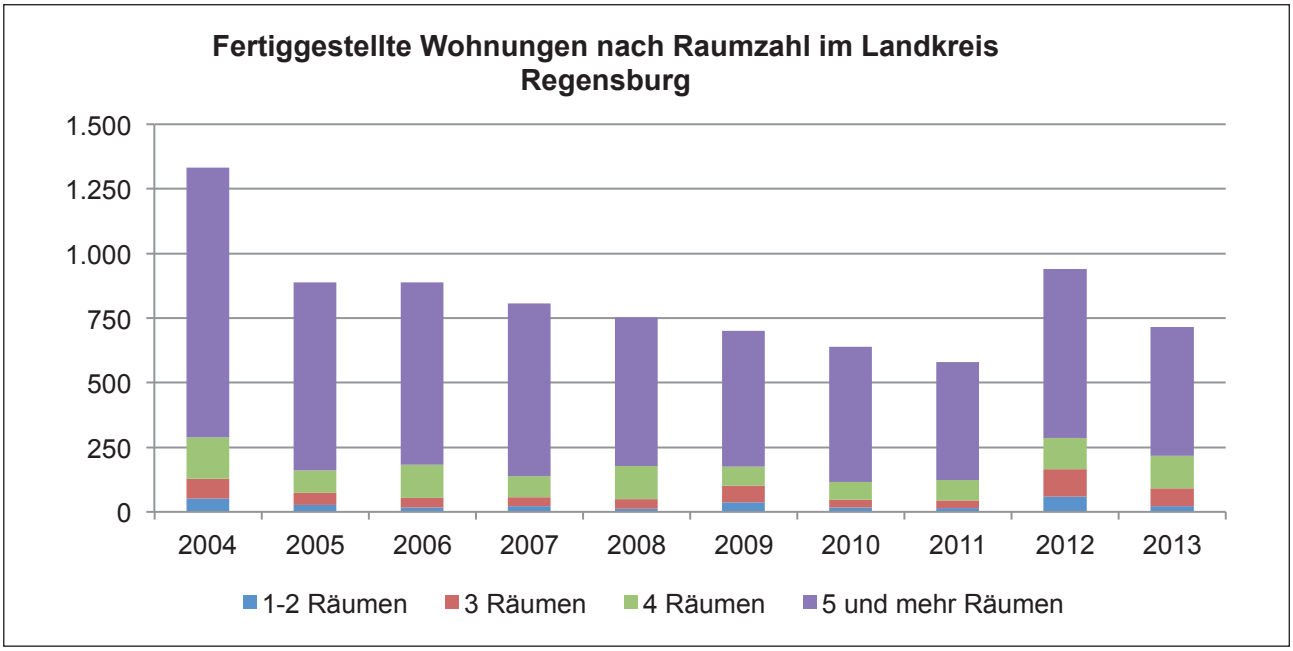


Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand in der Stadt Regensburg

Abbildung 34: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Bezüglich der Wohnungsgrößen ging der Trend in der Stadt klar in Richtung zu kleineren Wohnungen. Im Landkreis hingegen werden seit jeher große Wohnungen, i. d. R. Häuser, errichtet.

Der Flächenbedarf steigt kontinuierlich an

Einem bundes- und landesweiten Trend folgt die Region Regensburg auch in Bezug auf die Wohnfläche je Einwohner. Lag diese in der Stadt Regensburg im Jahr 2004 noch bei 41,1 qm pro Kopf, stieg sie bis 2013 auf 42,9 qm an. Damit ist man zwar deutlich unterhalb des Landesmittels von 45,7 qm, im Landkreis hingegen stehen jedem Einwohner rechnerisch 49,6 qm zur Verfügung. Gegenüber dem Jahr 2004 ist dies ein Anstieg um 3,7 qm je Einwohner.

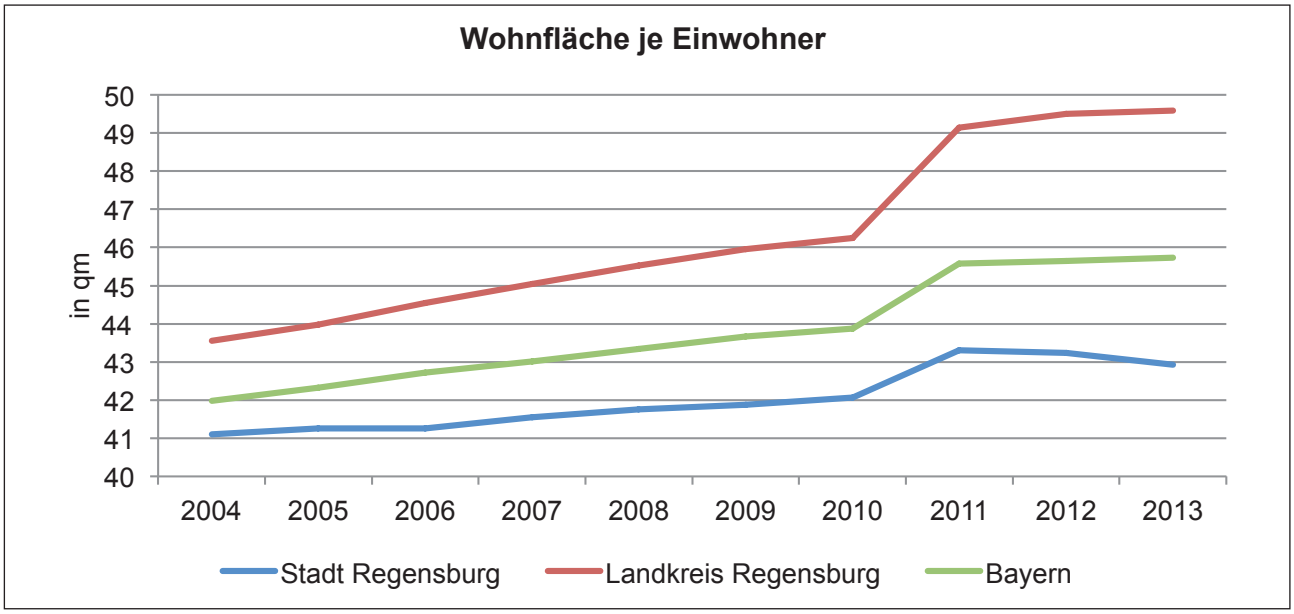


Abbildung 35: Wohnflächen (in Wohngebäuden) je Einwohner

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

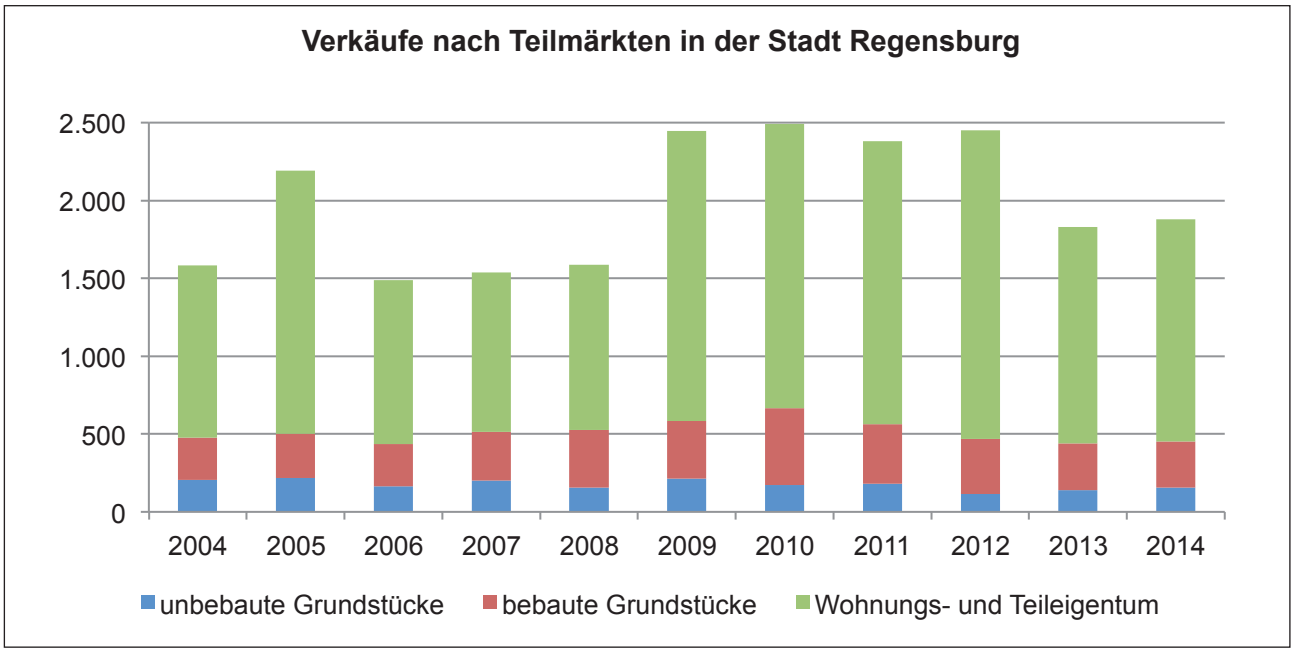
4.2 Transaktionen

Transaktionen – Seit 2009 deutliche Belebung der Immobilienmärkte

Insgesamt wurden seit 2004 über 21.000 Verkäufe in der Stadt Regensburg beurkundet, 74 % davon entfielen auf das Segment des Wohnungs- und Teileigentums, 17 % auf bebaute Grundstücke und 9 % auf unbebaute Grundstücke. In den Jahren 2009 bis 2012 war eine deutliche Belebung des Marktgeschehens zu verzeichnen. Damit folgte Regensburg dem allgemeinen in Deutschland zu beobachteten Trend, dass im Rahmen der Niedrigzinsphase in der Folge der Wirtschaftskrise eine Flucht in die Sachwerte einsetzte. Allerdings war das Niveau dieser Entwicklung in Regensburg im Vergleich zu anderen großen bayerischen Immobilienmärkten sehr hoch. Die Jahre 2013 und 2014 waren von einer zunehmenden Angebotsknappheit gekennzeichnet, insofern konnten die Verkaufszahlen der Vorjahre nicht mehr erreicht werden. Dennoch dokumentieren die im bayernweiten Vergleich auch in 2013 und 2014 hohen Verkaufszahlen eine sehr gute Marktfähigkeit von Eigentumswohnungen in Regensburg.

Abbildung 36: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg



Der Wertumsatz legte im Zeitraum 2008 bis 2012 von 458 Mio. Euro auf 724 Mio. Euro zu. In den Jahren 2013 und 2014 ging der Wertumsatz aufgrund der geringeren Verkaufszahlen auf jeweils 640 Mio. Euro zurück. Innerhalb des Berichtzeitraums hatten bebaute Grundstücke und das Wohnungs- und Teileigentum mit 44 % bzw. 43 % einen ähnlichen Anteil am Gesamtumsatz.

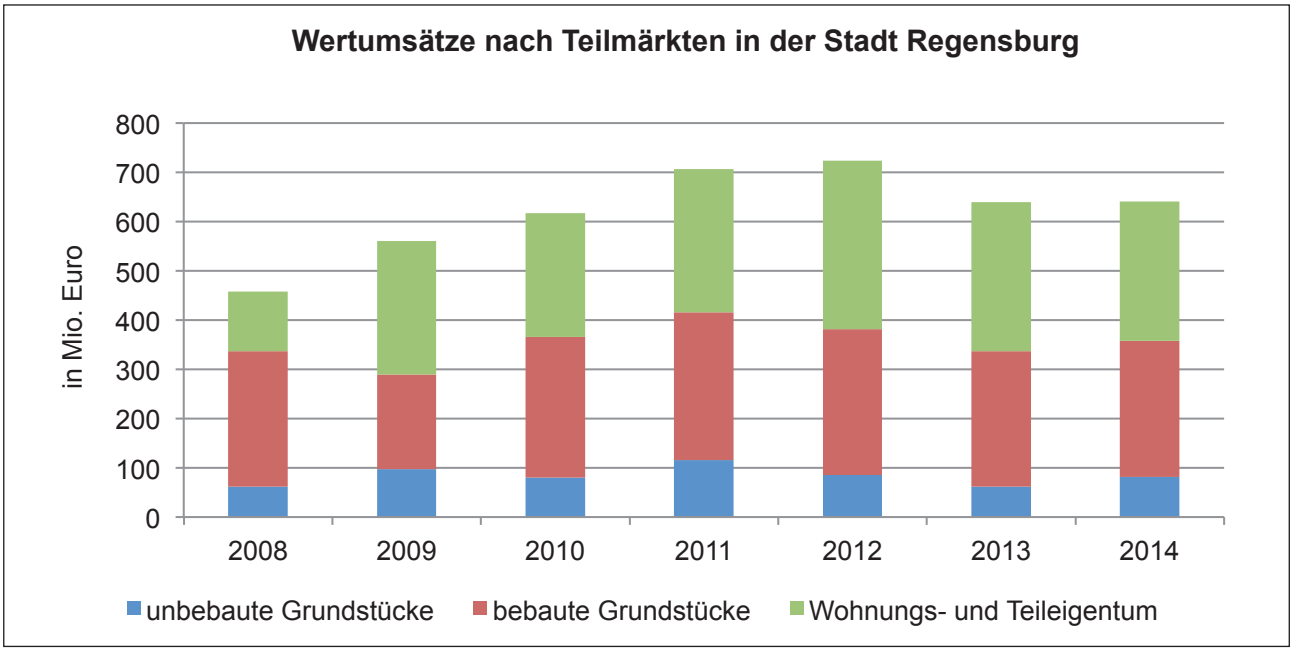


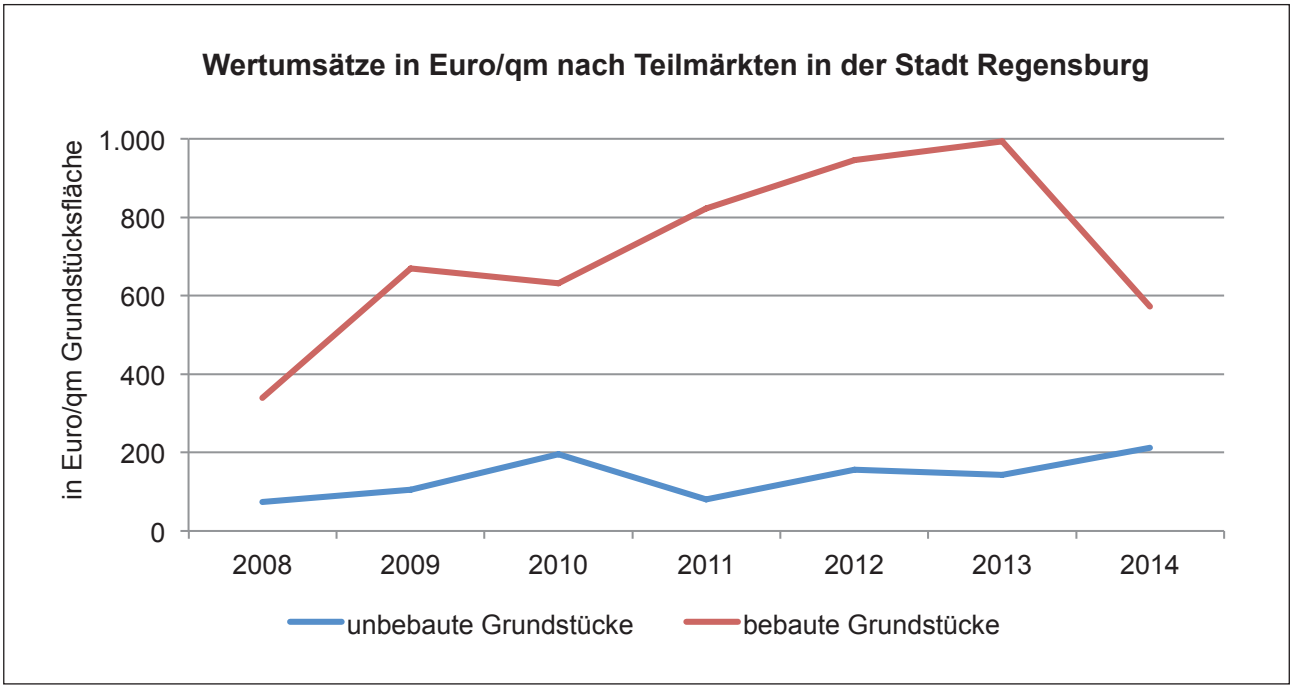
Abbildung 37: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Der Wertumsatz unbebauter Grundstücke belief sich im Zeitraum 2008 bis 2014 auf 582,9 Mio. Euro. Bezogen auf die dabei umgesetzten Grundstücksflächen ist seit 2011 ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar. Im letzten Berichtsjahr wurden unbebaute Grundstücke für durchschnittlich 212 Euro/qm verkauft, gegenüber 2011 ist dies eine Steigerung um mehr als das 2,6-fache. Dies dokumentiert die zunehmende Verknappung baureifer unbebauter Grundstücke in Regensburg. Bebaute Grundstücke haben seit 2008 Wertumsätze in Höhe von 1,9 Mrd. Euro ausgelöst, insgesamt wurden dabei knapp 300 ha verkauft. Bezogen auf die Preise je Quadratmeter Grundstücksfläche war seit 2008 bis 2013 ein kontinuierlicher Aufwärtstrend von 339 Euro/qm auf 994 Euro/qm zu beobachten. Das Jahr 2014 bildete hier mit durchschnittlichen Verkaufspreisen von 572 Euro/qm eine Zäsur.

Abbildung 38: Wertumsätze bezogen auf Grundstücksflächen nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg



Ausgewertet nach Entwicklungsstufen kostete ein Quadratmeter baureifes Land zwischen 2008 und 2014 im Schnitt 306 Euro, Rohbauland 167 Euro/qm und Bauerwartungsland 58 Euro/qm. Insgesamt wurden dabei 277,9 ha umgesetzt. Inklusive weiteren Verkäufen anderer Entwicklungszustände betrug der Flächenumsatz sogar 368,4 ha. Einen klaren Aufwärtstrend bei den quadratmeterbezogenen Wertumsätzen verzeichnete insbesondere das Bauerwartungsland. Kostete ein Quadratmeter Bauerwartungsland im Jahr 2008 noch durchschnittlich 15,69 Euro, mussten in 2012 117,06 Euro/qm investiert werden. In den Jahren 2013 und 2014 reichten die Preise zwar nicht mehr an diesen Rekordwert heran, waren aber deutlich oberhalb der Niveaus der Jahre 2008 bis 2011.

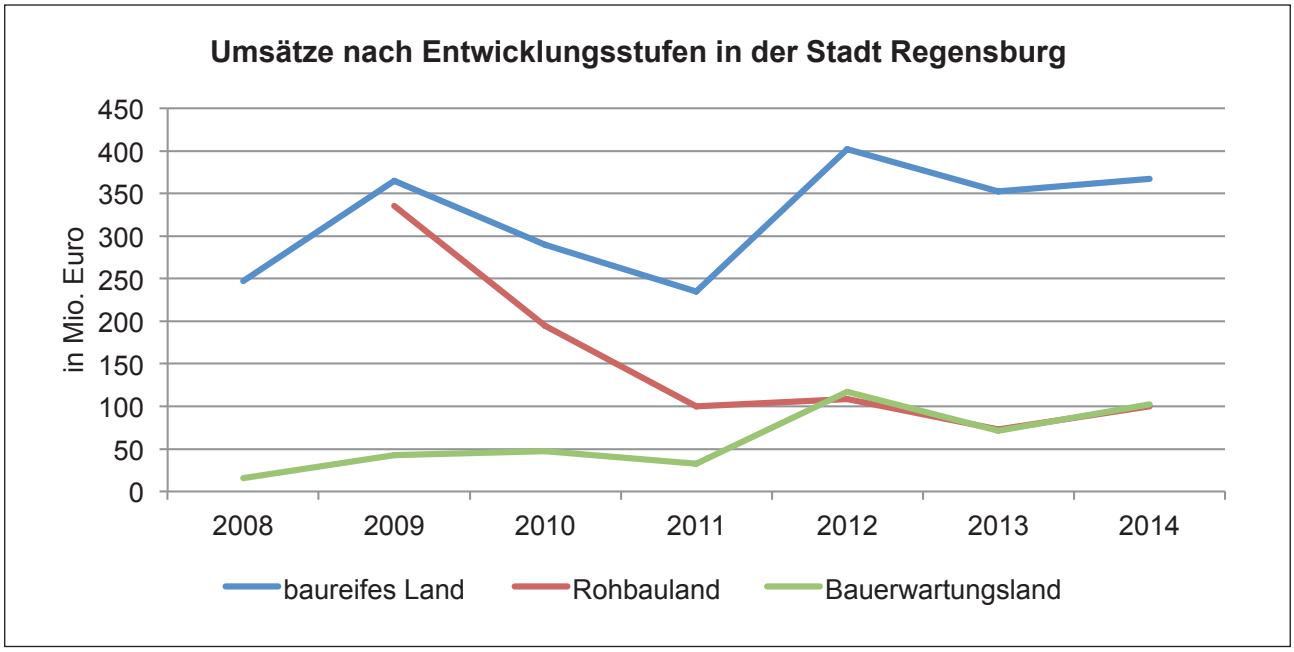


Abbildung 39: Umsätze nach Entwicklungsstufen in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Die meisten Verkäufe waren in den Stadtbezirken 15 Westenviertel und 18 Burgweinting-Harting sowie 13 Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll zu beobachten. Dabei wurden im Westenviertel die höchsten Kaufpreise erzielt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Preisniveau in Regensburg deutlich erhöht hat und zudem die Wertumsätze sich auf einem konstant sehr hohen Niveau einpendeln. Die Jahre 2013 und 2014 waren von Angebotsknappheit gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund des sehr niedrigen Zinsniveaus ist die Entwicklung als noch marktgerecht einzuwerten. Weitere deutliche Preissteigerungen wären aber ein Anzeichen für ein Überhitzen des Marktes.

4.3 Preise von Eigentumswohnungen

Regensburger Eigentumswohnungen mit die Teuersten in Bayern

In der Stadt Regensburg beläuft sich der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung auf 3.800 Euro/qm. Preise bis etwa 6.500 Euro/qm sind bei entsprechend herausragender Lage und Ausstattungsqualität keine Seltenheit mehr. Gerade im Bereich erstklassiger Neubauflächen mit Top-Merkmalen in Qualität, Lage und Infrastruktur hat sich gezeigt, dass eine extrem hohe Zahlungsbereitschaft von der Ausnahme zur Regel wurde. Der Kaufpreis für Bestandswohnungen von 3.100 Euro/qm bewegt sich ebenfalls auf einem vergleichsweise hohen Niveau. In der Spitze wird auch hier die Marke von 4.000 Euro/qm erreicht und vereinzelt überschritten. In der Gegenüberstellung zu anderen bayerischen Städten, wie Nürnberg, Ingolstadt oder Erlangen, ist dieses Preisniveau als sehr hoch einzustufen. Teurer als Regensburg ist in Bayern nur die Landeshauptstadt. Die Dynamik der Preissteigerungen

Wohnungspreise

Wohnungspreise werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmer mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte, d. h. ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen.

der vergangenen Jahre (2005 bis 2014) war mit 7,3 % p. a. bei Bestandswohnungen darüber hinaus auch stets größer als in allen bayerischen Städten, mit Ausnahme von München (7,4 % p. a.).

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Neubau-Eigentumswohnung im Landkreis liegt bei 2.600 Euro/qm, im Bestand sind die Preise mit durchschnittlich 1.700 Euro/qm deutlich niedriger. Lagequalitäten haben innerhalb des Landkreises große Auswirkungen auf die Preisstruktur. Erwartungsgemäß positiv wirkt sich insbesondere die Nähe zu der Stadt Regensburg, aber auch die Qualität der Verkehrsanbindung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen aus.

Die Entwicklung der Kaufpreise wurde in den letzten Jahren sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Nachfrageseitig wirken die ansteigenden Einwohner- und Haushaltszahlen, gerade in der Stadt hat dabei auch die deutlich gestiegene Zahl an Studierenden teils Wohnraumversorgungsengpässe ausgelöst. Hinzu kommen die ökonomischen Rahmenbedingungen, hier insbesondere der Anstieg der Beschäftigtenzahlen, das historisch niedrige Niveau von Hypothekenzinsen bei gleichzeitiger Renditeschwäche alternativer Anlageklassen. Angebotsseitig wurde diese Entwicklung durch deutlich gestiegene Baukosten (ca. 11 % seit 2010) sowie zeitweise einem Mangel an Wohnbauflächen unterstützt. Dieses Konglomerat an gleichgerichteten Faktoren hat dazu geführt, dass die Preise für Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg seit 2010 bis 2014 um insgesamt +48 % im Bestand und +38 % im Neubau und im Landkreis um +30 % im Bestand und +17 % im Neubau angestiegen sind. Auch in Relation zu den bundesweit gegenwärtig hohen Preissteigerungen im Zeitraum 2010 bis 2014 muss der Wert in Regensburg als klar überdurchschnittlich bezeichnet werden.

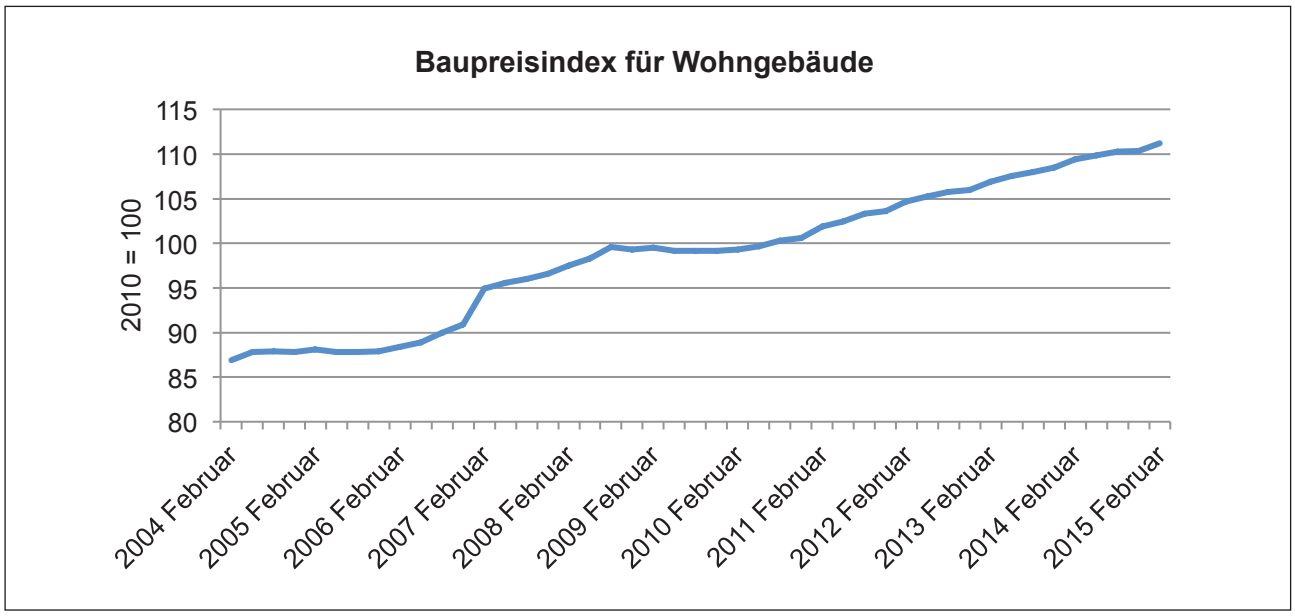


Abbildung 40: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern (repräsentiert die Steigerung der Baukosten)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

In der Prognose bis 2019 wird zwar weiterhin mit Preissteigerungen zu rechnen sein, allerdings werden diese deutlich moderater ausfallen als in der jüngeren Vergangenheit. Grund hierfür ist unter anderem, dass die Wohnraumerschwinglichkeit gerade in der Stadt Regensburg mittlerweile ein sehr hohes Niveau erreicht hat. Darüber hinaus wird mittelfristig wieder ein zumindest leichter Anstieg des langfristigen Zinsniveaus erwartet (seit April 2015 kam es bereits wieder zu Steigerungen). Auch haben die Studierendenzahlen an den Regensburger Hochschulen mit gut 30.000 ihren Höchststand erreicht. Im Ergebnis wesentlich erscheint die Feststellung, dass in Regensburg trotz der hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre keine generelle Preisblase feststellbar ist.

Trotz massiver Preissteigerungen – keine generelle Preisblase feststellbar

Im Landkreis erscheint das Preissteigerungspotenzial aufgrund von Nachholeffekten größer als in der Stadt. Dies begründet sich darin, dass dynamische Preisentwicklungen in der Kernstadt auch im gut erschlossenen Umland zu Preissteigerungen führen können, wenn in zentraleren Lagen Bauland und Wohnraum knapp und teuer ist.

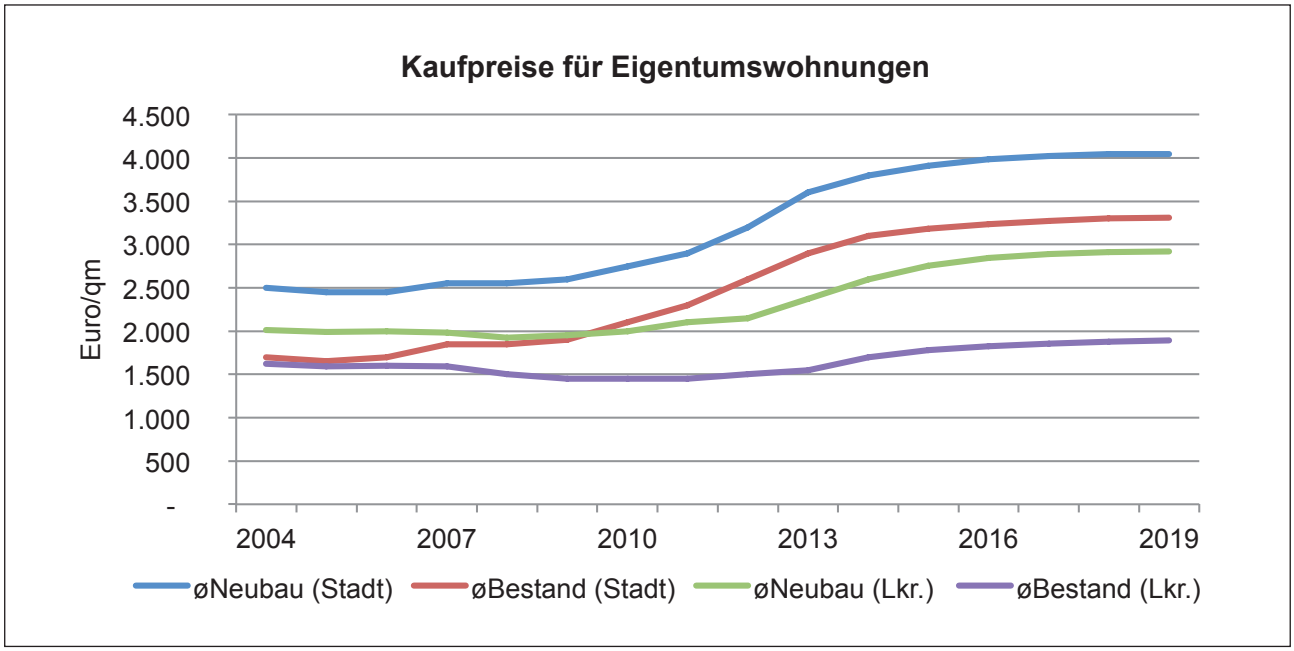


Abbildung 41: Entwicklung und Prognose der Preise für Eigentumswohnungen

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Betrug der durchschnittliche Preis einer Transaktion von Wohnungs- und Teileigentum in Regensburg im Jahr 2008 noch 114.811 Euro stieg der Wert bis 2014 auf 197.477 Euro an. Dies entspricht einer Steigerung von 9,5 % p.a.

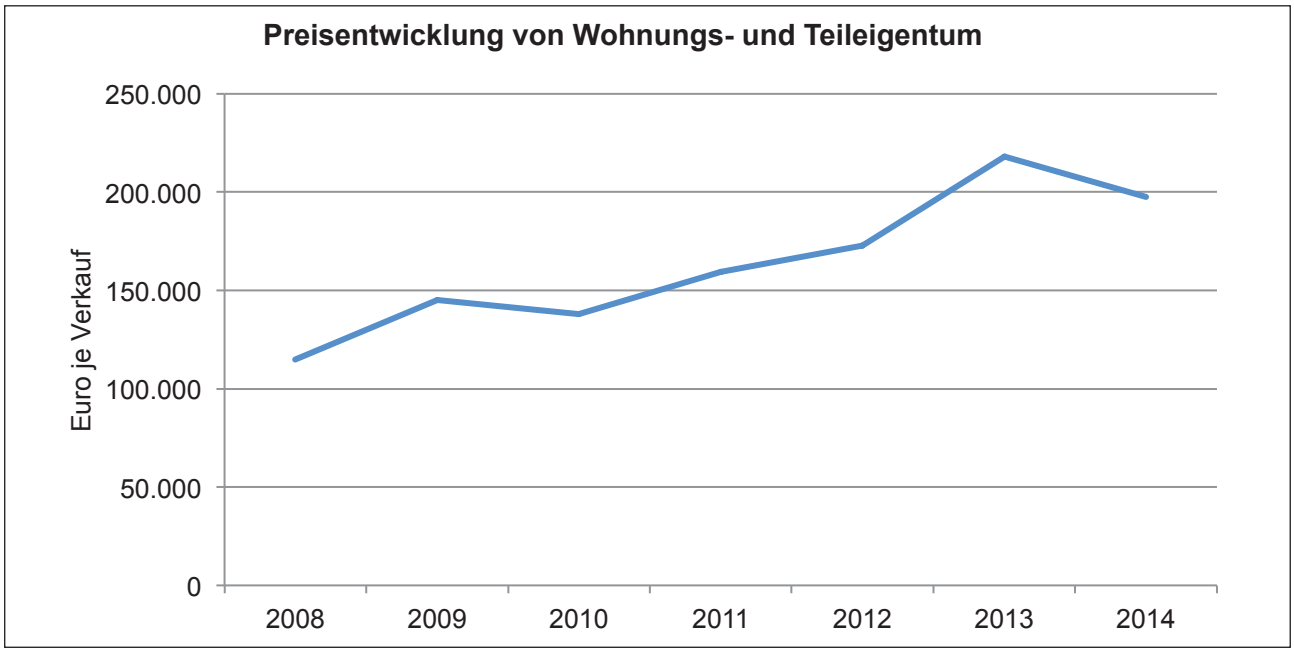


Abbildung 42: Preisgruppenverteilungen für Eigentumswohnungen

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Während im Jahr 2008 noch 95 % der Einzelkaufpreise von Eigentumswohnungen unter 250.000 Euro lagen, ist seither der Anteil dieser Preisgruppe stetig zurückgegangen bis auf 78 % im Jahr 2014. Der Anteil der höherpreisigen Wohnungen über 350.000 Euro stieg im selben Zeitraum von 0,9 % auf 8,4 %. Erstmalig die am stärksten besetzte Gruppe war in 2014 die Preisspanne von 100.000 bis 150.000 Euro. In allen Jahren zuvor waren dies diejenigen Wohnungen, die für 50.000 bis 100.000 Euro verkauft wurden.

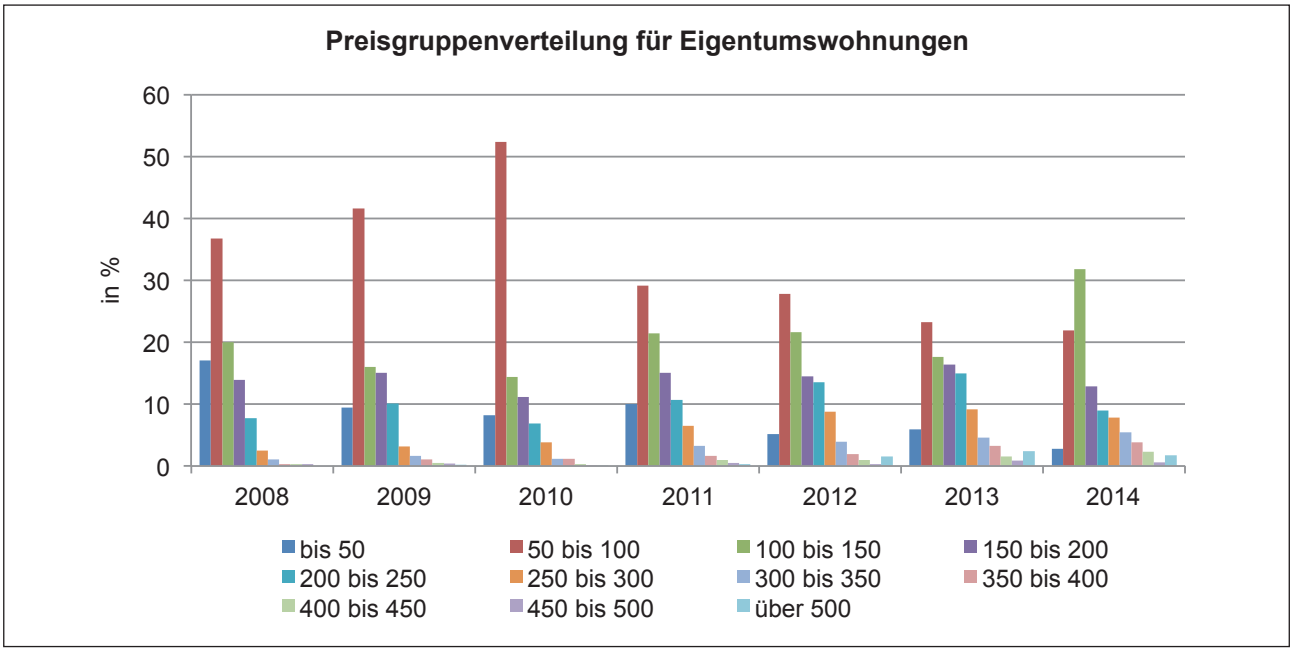


Abbildung 43: Preisgruppenverteilungen für Eigentumswohnungen

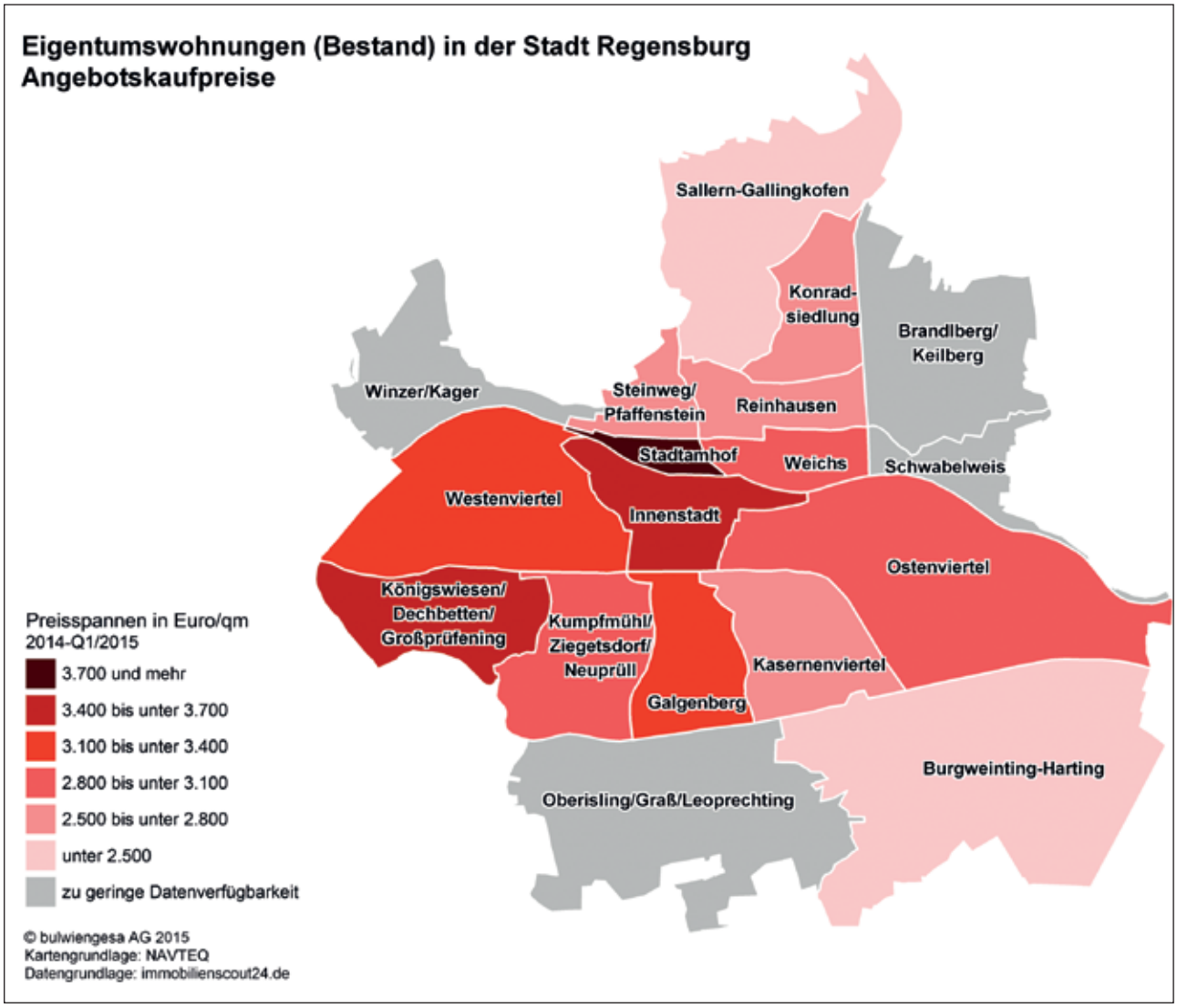
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Deutliche Spreizung der Preise für Eigentumswohnungen innerhalb der Stadt

Innerhalb der Stadt Regensburg gibt es drei lagebedingte Preistrends: Die Preise steigen mit der Nähe zur Innenstadt, liegen im Westen höher als im Osten und sind nördlich der Donau niedriger als südlich von ihr. Demzufolge sind die Stadtbezirke Altstadt und Stadtamhof am teuersten, während Burgweinting-Harting und Sallern-Gallingkofen relativ günstig sind.

Angebotskaufpreise und Angebotsmietpreise

Für die Auswertung aller Angebotspreise werden Wohnungen und Häuser mit Baujahr älter als 2013 herangezogen. Grundgesamtheit sind alle im Zeitraum 2014 bis einschließlich 1. Quartal 2015 auf der Internetplattform www.immobilienscout24.de eingestellten Wohnungen und Häuser. Die Grundgesamtheit wird bereinigt um doppelte, stark lückenhafte (bspw. keine Angabe zur Wohnungsgröße) sowie unplausible Einträge (bspw. Angebotsmieten >50 Euro/qm). Die angegebenen Preisspannen stellen eine Spanne gleicher Intervallgrößen dar, die um den jeweiligen Mittelwert gebildet werden. Insofern gibt es innerhalb der einzelnen Gebietseinheiten durchaus Wohnungsangebote, die teurer oder günstiger angeboten werden, als die Spanne vermuten lässt.
Die Angebotspreise sind nicht nivelliert nach Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Mikrostandortqualität und verstehen sich als Netto-Kaltmieten. Etwaige Preisabschläge oder -aufschläge beim Vertragsabschluss (Miete oder Kauf) sind unberücksichtigt. Auch ist nicht auswertbar, ob es überhaupt zu einem Vertragsabschluss gekommen ist. Es erfolgt keine Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten oder anderer Vergünstigungen.
Insofern sind die Angebotspreise lediglich Hinweise für den Einfluss von Lagequalitäten, Wohnungsgröße, Geschossigkeit und Baujahr auf marktfähige Angebotspreise.



Nur im direkten Umland von Regensburg gibt es einen „richtigen" Markt für Eigentumswohnungen

Wohnungsangebote in größerer Zahl gibt es überwiegend in Gemeinden, die direkt an die Stadt Regensburg angrenzen. Lagebedingte Qualitätsunterschiede wirken sich auch auf die Angebotspreise von Eigentumswohnungen aus. Am teuersten sind Pentling und Tegernheim, wohingegen in Nittendorf die Preise deutlich niedriger sind.

Abbildung 44: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, (n = 1.538).

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

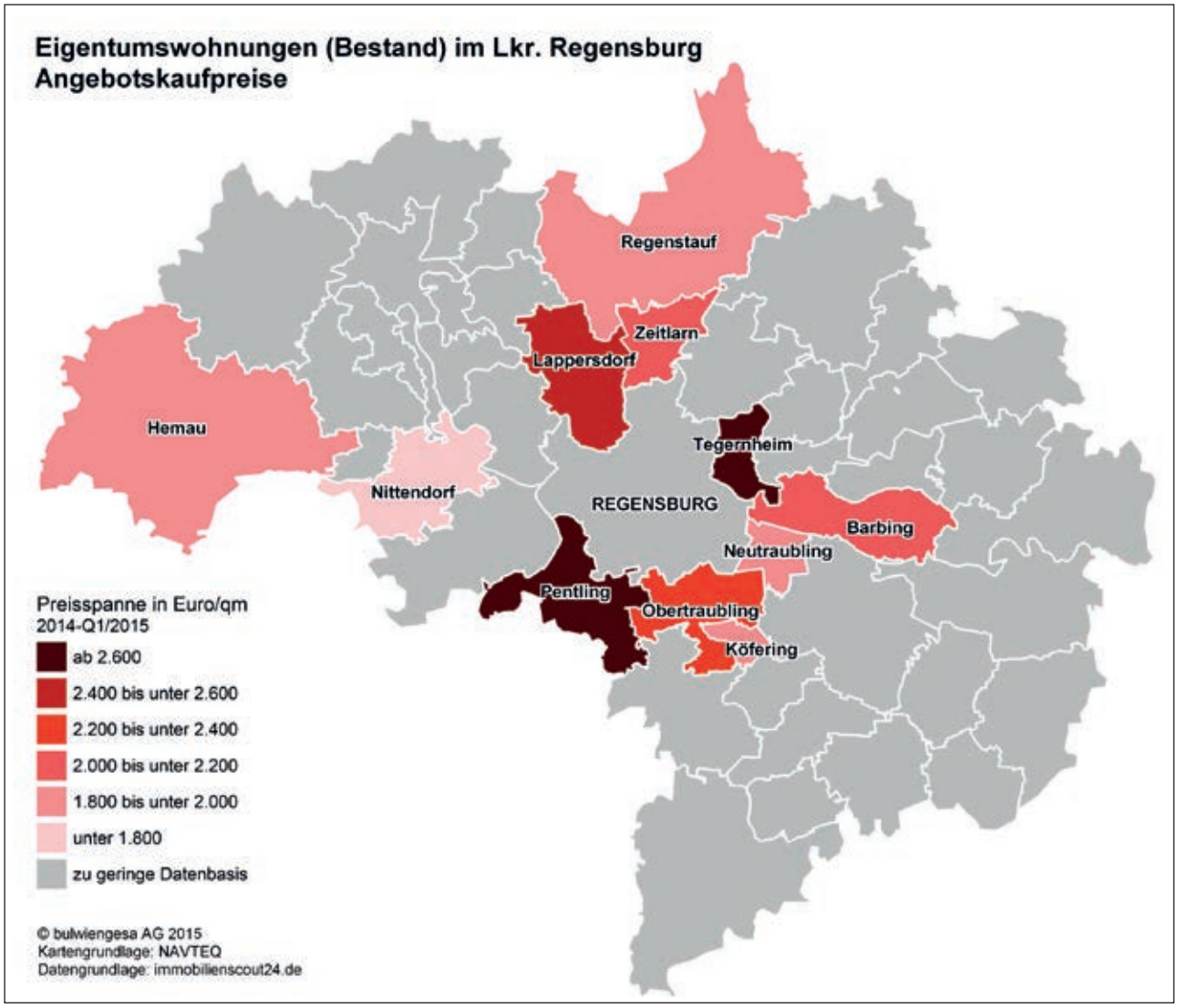


Abbildung 45: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, (n = 450).

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

Bzgl. der Differenzierung des Preisniveaus im Neubausegment muss darauf hingewiesen werden, dass das Angebot sehr begrenzt ist, aber natürlich generell oberhalb der Bestandpreise liegt.

4.4 Preise von Mietwohnungen

Mieten im Vergleich zu Kaufpreisen mit deutlich moderaterem Anstieg

Analog zu den Kaufpreisen im Geschosswohnungsbau in der Stadt Regensburg fallen auch die monatlichen Mieten verhältnismäßig hoch aus. Diese belaufen sich auf durchschnittlich 10,30 Euro/qm im Neubau und 9,00 Euro/qm im Bestand. Bei entsprechend guter Lage und Ausstattungsqualität werden im Neubau bis etwa 12,50 Euro/qm erzielt und im Bestand bis 11,50 Euro/qm. Für die Mehrzahl der Abschlüsse stellt das Niveau von 10,00 Euro/qm eine Grenze dar.

Mietwohnungen im Landkreis Regensburg sind mit durchschnittlich 7,40 Euro/qm im Neubau und 6,70 Euro/qm im Bestand deutlich günstiger, wobei Lagequalitäten innerhalb des Landkreises deutliche Auf- und Abschläge bewirken können.

Die Preisentwicklung folgt auch im Mietsegment einem positiven Trend, doch ist die Dynamik längst nicht so hoch wie bei den Eigentumswohnungen. Im Zeitraum 2010 bis 2014 stiegen die Mietpreise in der Stadt Regensburg um insgesamt +23 % sowohl im Bestand als auch im Neubau und im Landkreis um +16 % im Bestand und +17 % im Neubau. Dass die Mietpreissteigerung mit Ausnahme des Neubausegments im Landkreis deutlich hinter den Kaufpreissteigerungen für Eigentumswohnungen zurückbleibt, hat insbesondere damit zu tun, dass aufgrund der langjährigen Niedrigzinsphase viele vormals relativ solvente Mieterhaushalte Eigentum erworben haben und somit nicht für höhere Mietabschlüsse gesorgt haben. Zudem bleibt der freifinanzierte Mietwohnungsneubau in Bezug auf die Anzahl errichteter Wohnungen deutlich hinter dem Neubau von freifinanzierten Eigentumswohnungen zurück.

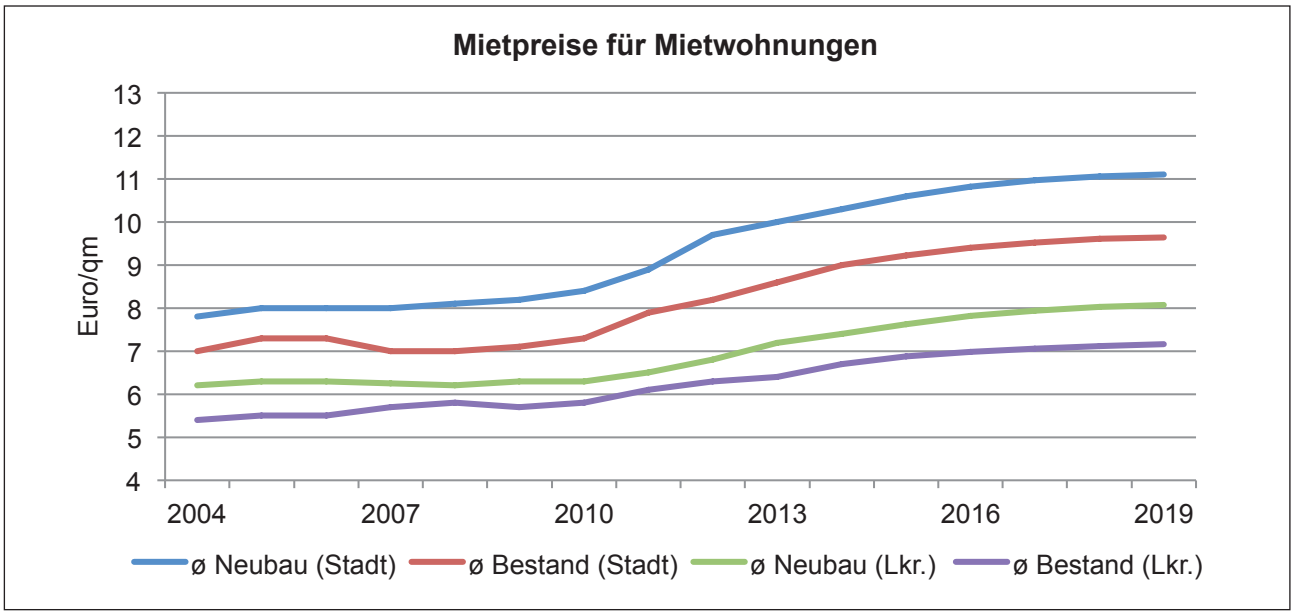
Bis 2019 rechnen die Autoren in der Stadt und im Landkreis sowohl im Neubau als auch im Bestand mit einem weiteren Preiswachstum von ca. 7,0 bis ca. 9,0 % bei den Durchschnittsmieten.

Wohnungsmieten

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmer mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte, d. h. ohne Berücksichtigung von Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen.

Abbildung 46: Entwicklung und Prognose der Preise für Mietwohnungen

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)



Relativ homogenes Mietniveau innerhalb der Stadt

Die drei wesentlichen Preistrends, die die Spreizung der Preise von Eigentumswohnungen bedingen (Zentralität, Westen höher als Osten, nördlich Donau niedriger als südlich), gelten zwar auch für die Mietwohnungspreise, haben aber keine so ausdifferenzierende Wirkung wie im Bereich der Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Am teuersten sind die Stadtbezirke Altstadt und Stadtamhof, am günstigsten kann man in Winzer-Kager und Brandlberg-Keilberg mieten.

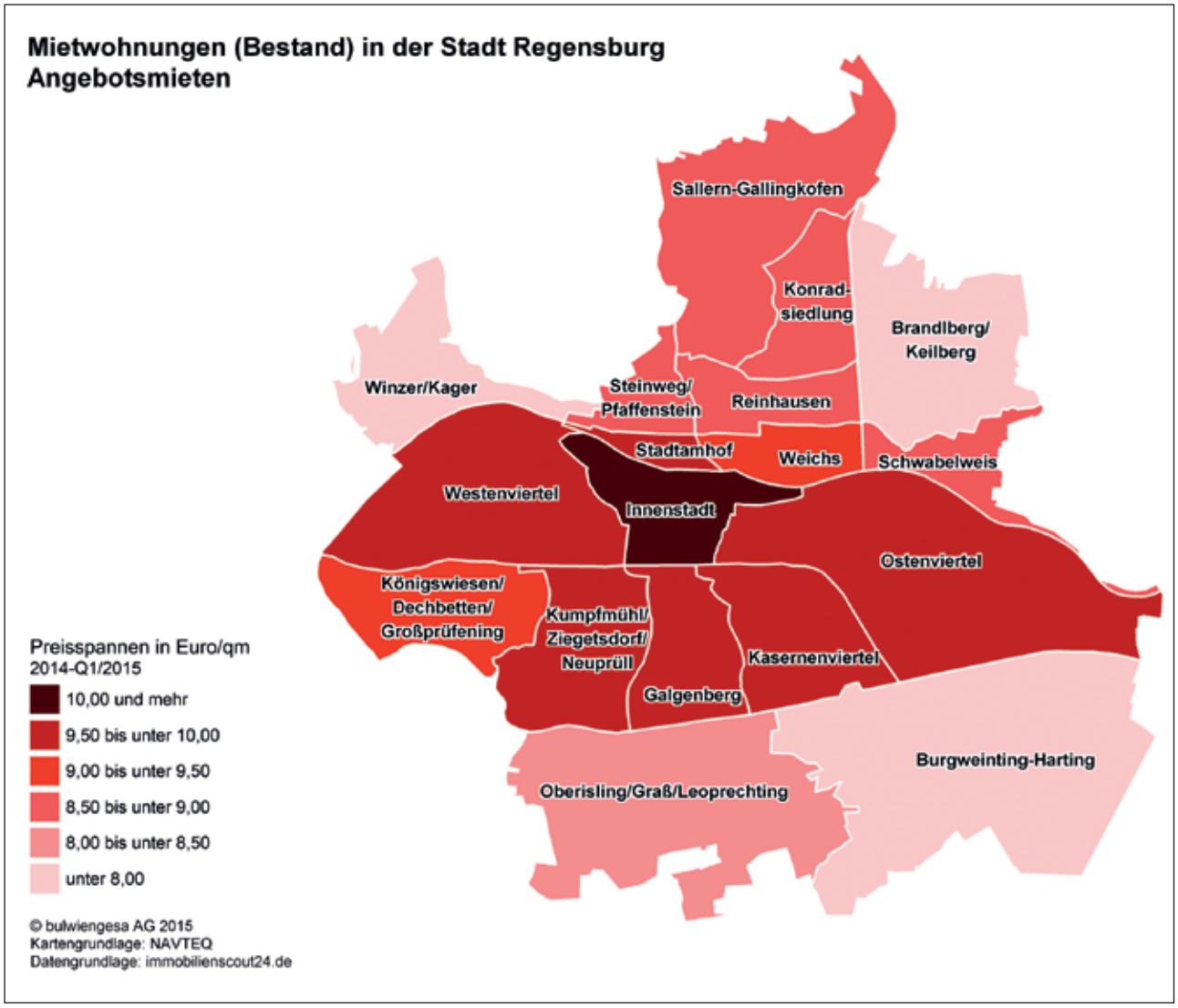


Abbildung 47: Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, (n = 4.594).

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

Stadtnahe Landkreiskommunen (erwartungsgemäß) mit klar höherem Mietniveau

Mietwohnungsangebote in größerer Zahl gibt es überwiegend in Gemeinden, die direkt an die Stadt Regensburg angrenzen. Lagebedingte Qualitätsunterschiede wirken sich auch auf die Angebotspreise von Mietwohnungen aus. Am höchsten sind die Mieten in Pentling, wohingegen in Pielenhofen, Laaber und Bernhardswald die Mieten deutlich niedriger sind. Das obere Ende des Preisbandes markieren Wohnungen in Pentling – auch hier werden jedoch im Regelfall nicht mehr als 12,00 Euro/qm monatlich gezahlt.

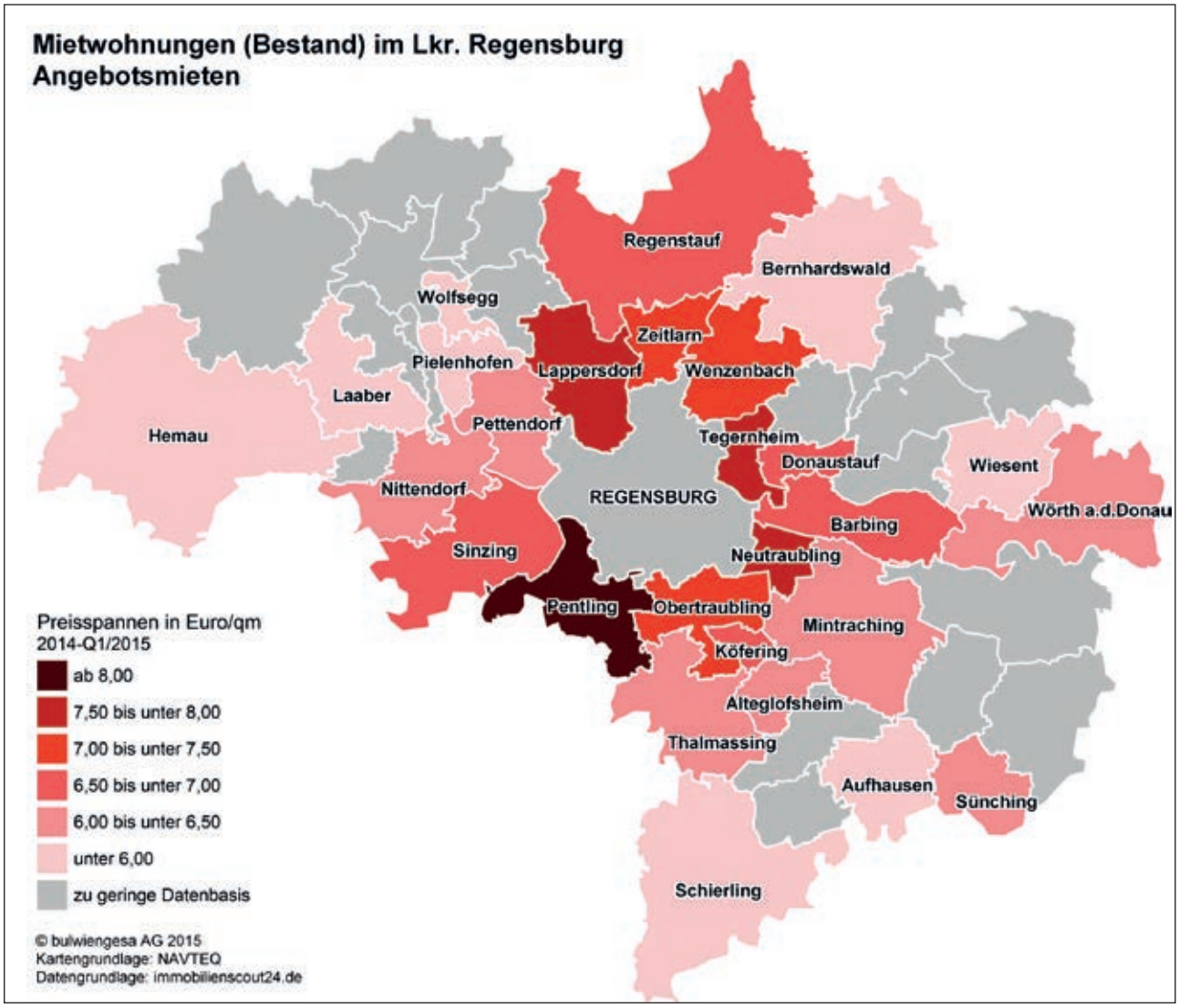


Abbildung 48: Durchschnittliche Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, (n = 1.426).

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

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Mietniveau seit dem Jahr 2010 sowohl in der Stadt als auch im Landkreis deutlich angestiegen ist. Innerhalb der Stadt sind die Mieten in den zentralen Lagen tendenziell am höchsten, im Landkreis weisen diejenigen Kommunen mit direkter Nähe zu Regensburg die höchsten Mieten auf. Mittelfristig ist mit weiteren Mietpreisanstiegen zu rechnen, wenn auch die Dynamik etwas hinter den jüngst beobachtbaren Entwicklungen zurückbleiben dürfte.

4.5 Preise von Häusern

Merkliche Preisunterschiede zwischen Neubau und Bestand – Preissteigerungen im Landkreis wesentlich entspannter

Die Entwicklung der Kaufpreise von Reihen- und Einfamilienhäusern wurde gerade in der Stadt Regensburg von der in den anderen Segmenten beobachteten Immobilienpreisentwicklung erfasst. Entscheidend sind auch hier der Anstieg der Baukosten, die niedrigen Hypothekenzinsen und die hohe Nachfrage, die sich aus dem Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahlen ergibt.

Der Durchschnittspreis für ein Reihenhaus in der Stadt Regensburg beläuft sich im Jahr 2014 auf 420.000 Euro im Neubau und 300.000 Euro im Bestand und liegt da-

Preise für Einfamilienhäuser

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150-200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i. d. R. 600-800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

Preise für Reihenhäuser und Grundstücke

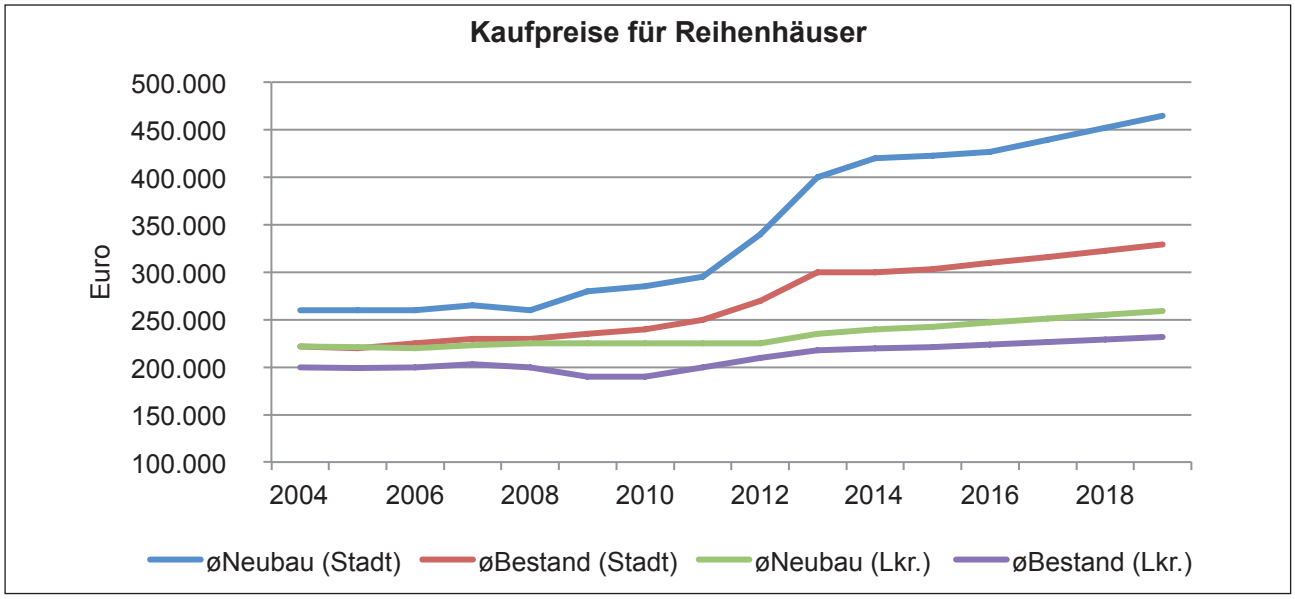
Kaufpreise für **Reihenhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihenmittelhaus mit 100-120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne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

Der **Grundstückspreis für Einfamilienhäuser** wird in Euro/qm Grundstück für eine Standardfläche mit 600-800 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 bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

mit um +47 % bzw. +33 % höher als noch im Jahr 2010. Auf Jahresbasis sind die durchschnittlichen Steigerungen von +8,6 % p. a. im Neubau und +5,1 % p. a. im Bestand höher als in den meisten anderen wesentlichen bayerischen Immobilienmärkten. Deutlich höhere Wachstumsraten hatte auch im Segment der Reihenhäuser nur die Landeshauptstadt.

Im Landkreis fällt der preisliche Unterschied zwischen Neubau und Bestand mit 240.000 bzw. 220.000 Euro nicht so deutlich aus, auch war die Preisentwicklung im Zeitraum 2010 bis 2014 mit insgesamt +7 % bzw. +16 % weniger ausgeprägt.

Der Marktpreis für Einfamilienhäuser beläuft sich im Durchschnitt auf 500.000 Euro in der Stadt und 300.000 Euro im Landkreis Regensburg und hat sich insbesondere in der Stadt seit 2010 (+43 %) sehr dynamisch entwickelt. Im bayernweiten Vergleich verzeichnete Regensburg nach München (+57 %) die größte Preissteigerung. Im Gegensatz dazu waren die Preissteigerungen im Landkreis mit insgesamt +5 % im selben Betrachtungszeitraum moderat.



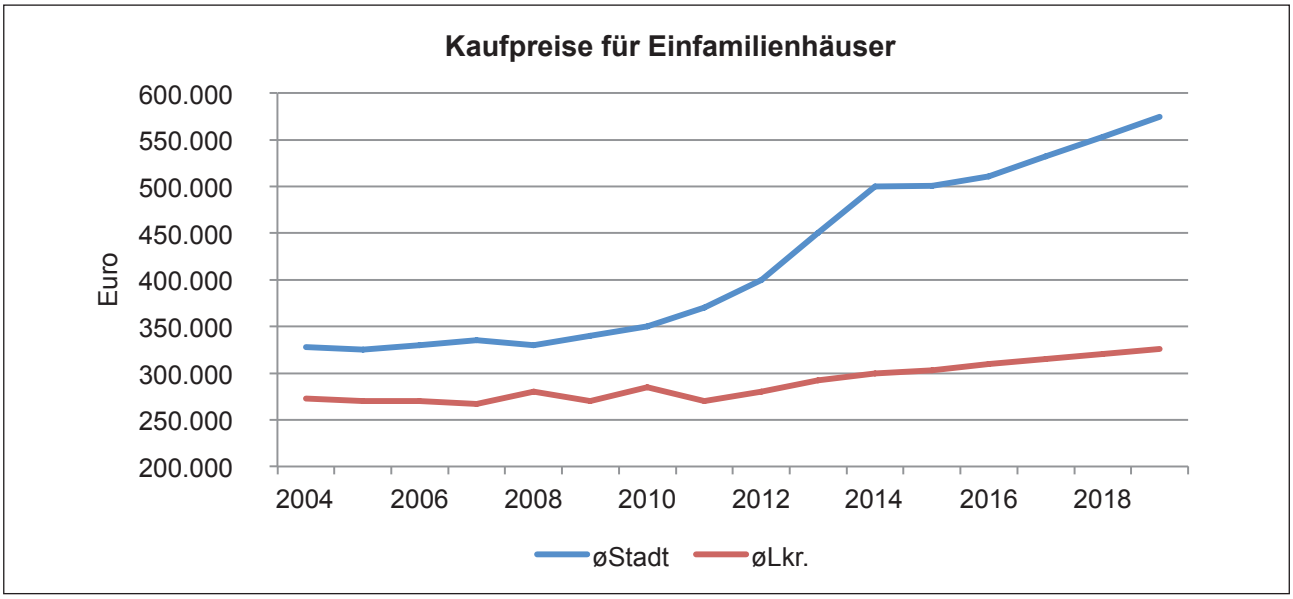
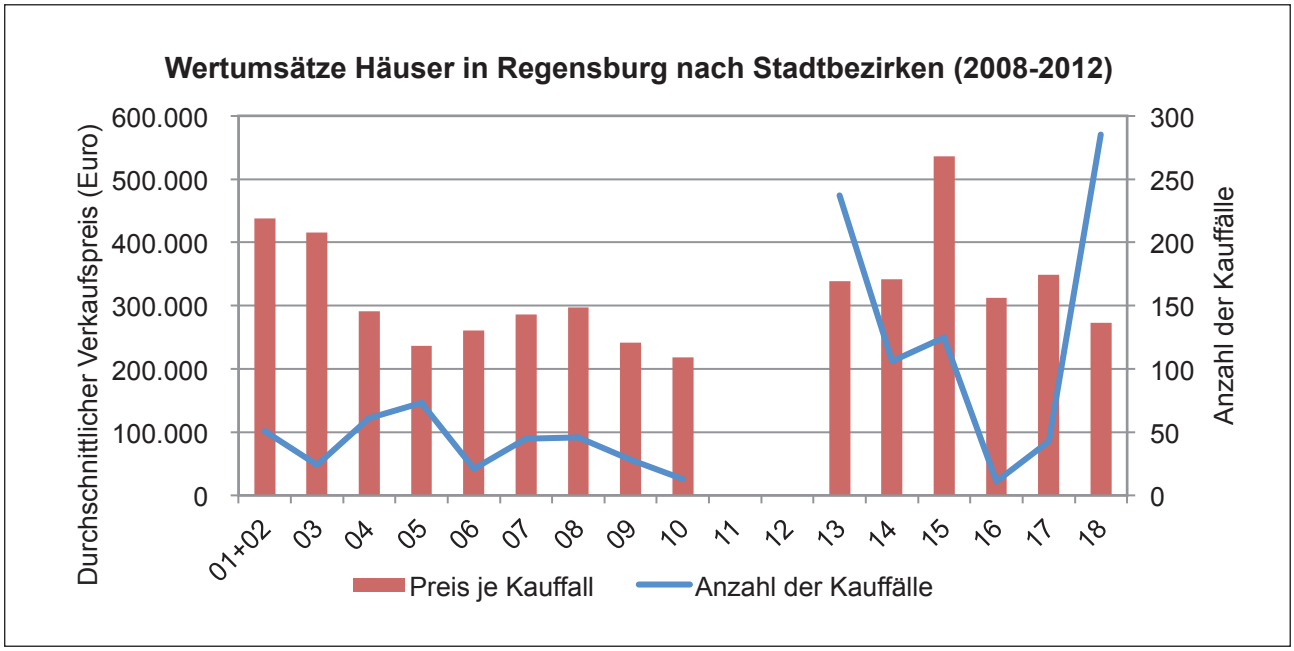


Abbildung 49: Entwicklung und Prognose der Preise für Reihenhäuser

Abbildung 50: Entwicklung und Prognose der Preise für Einfamilienhäuser

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

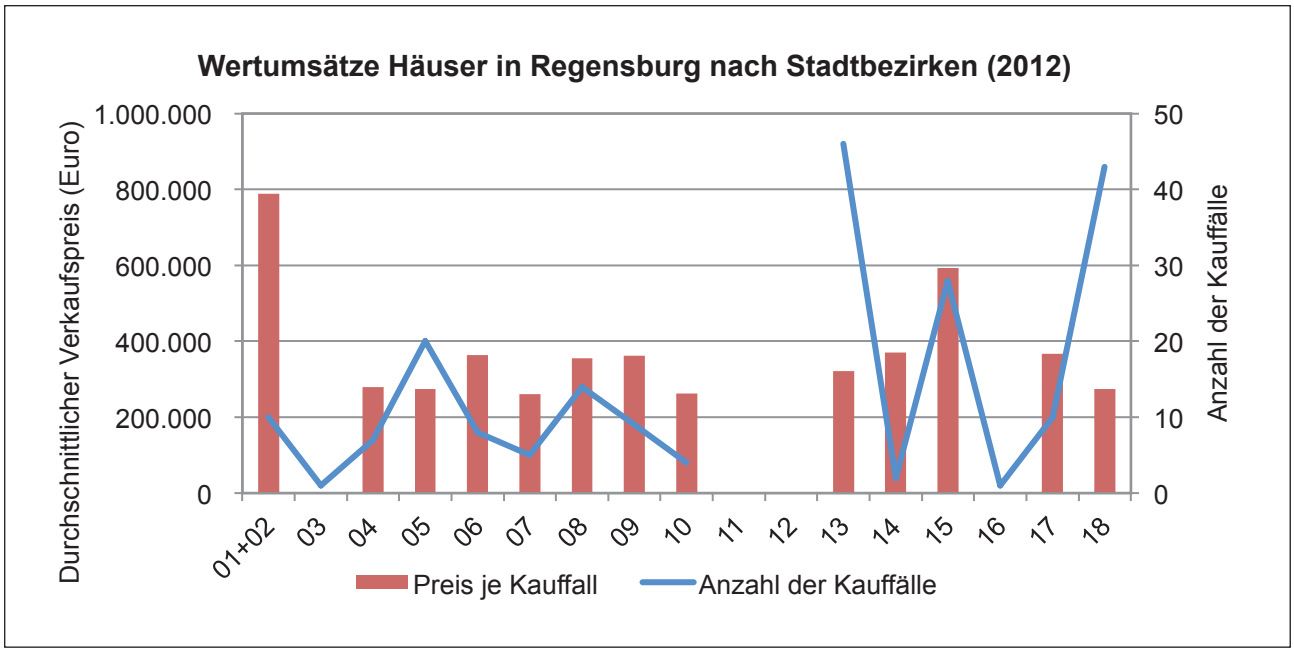
Seit 2008 wurden die meisten Verkaufsfälle von Häusern in den Stadtbezirken 18 (Burgweinting-Harting) und 13 (Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll) gezählt. Pro Jahr gab es hier 57 bzw. 47 beurkundete Transaktionen. Die höchsten Preise je Verkaufsfall gab es aus dem Stadtbezirk 15 (Westenviertel) mit durchschnittlich 535.600 Euro zu berichten. Am günstigsten wurden Häuser im Stadtbezirk 10 (Ostenviertel) mit durchschnittlich 217.700 Euro verkauft.



Das Jahr 2012 für sich alleine betrachtet, zeigt einen sehr hohen Wert von durchschnittlich 789.000 Euro je Verkaufsfall in den zusammengefassten Stadtbezirken 1 (Innenstadt) und 2 (Stadtamhof). Die meisten Verkaufsfälle wurden jedoch auch im Jahr 2012 in den Stadtbezirken 18 (Burgweinting-Harting) und 13 (Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll) registriert.

Abbildung 51: Wertumsätze für Häuser in Regensburg nach Stadtbezirken im 5-Jahres-Verlauf

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg



Auf Ebene der Gesamtstadt waren die Durchschnittspreise je Transaktion in den Jahren 2011 und 2012 deutlich oberhalb der Niveaus aus den Vorjahren. Eine weitgehende Stabilität besteht hinsichtlich der Zahl der Verkaufsfälle pro Jahr, die zwischen jährlich 200 und 320 Einheiten bestand.

Abbildung 52: Wertumsätze für Häuser in Regensburg nach Stadtbezirken im Jahr 2012

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

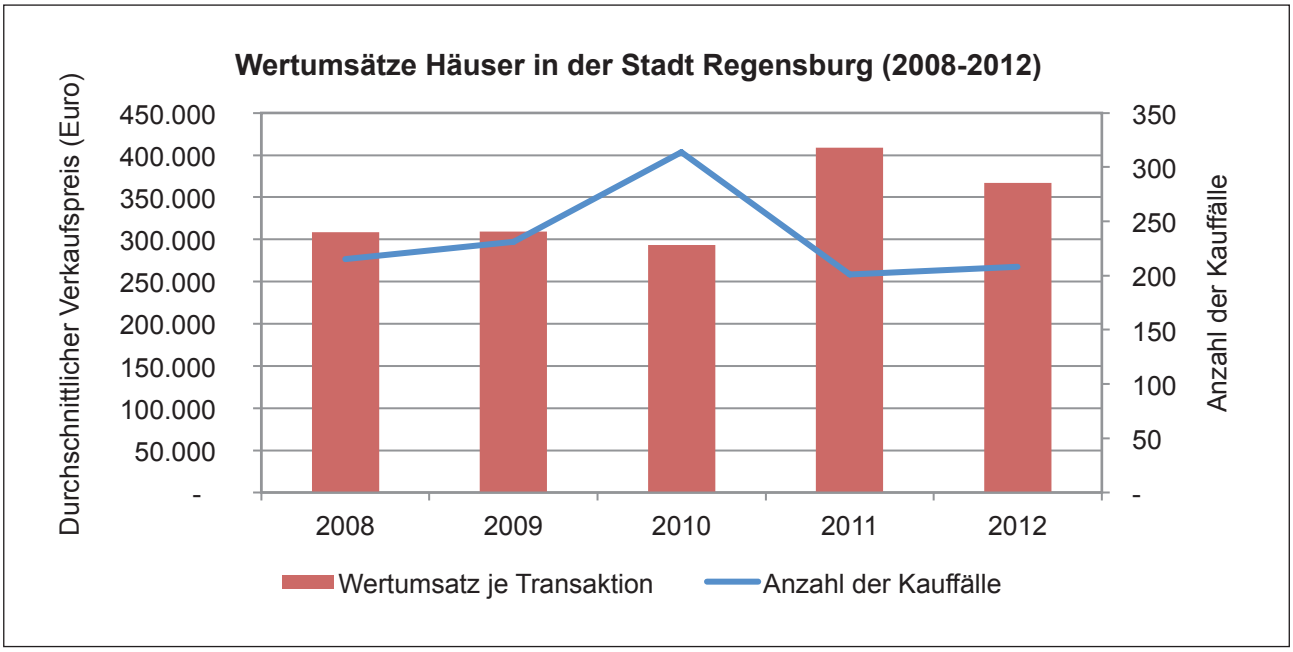


Abbildung 53: Wertumsätze für Häuser in Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Distanz zur Stadt und infrastrukturelle Anbindung beeinflussen Hauspreise im Landkreis Regensburg

Für Eigenheime (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) im Bestand muss im Landkreis Regensburg umso mehr investiert werden, je näher die Gemeinde an der Stadt Regensburg liegt, wenn auch hier einzelne Gemeinden aufgrund besserer Infrastrukturausstattung sich von anderen abheben können. Am teuersten sind Eigenheime in Tegernheim mit durchschnittlichen Angebotspreisen von rd. 485.000 Euro, am günstigsten in Beratzhausen mit rd. 230.000 Euro.

Exklusive Villen in bester Lage werden zu Preisen von bis zu etwa 850.000 Euro angeboten. Vermehrt finden sich hier Angebote in Regenstauf und Zeitlarn, vereinzelt auch in anderen Gemeinden.

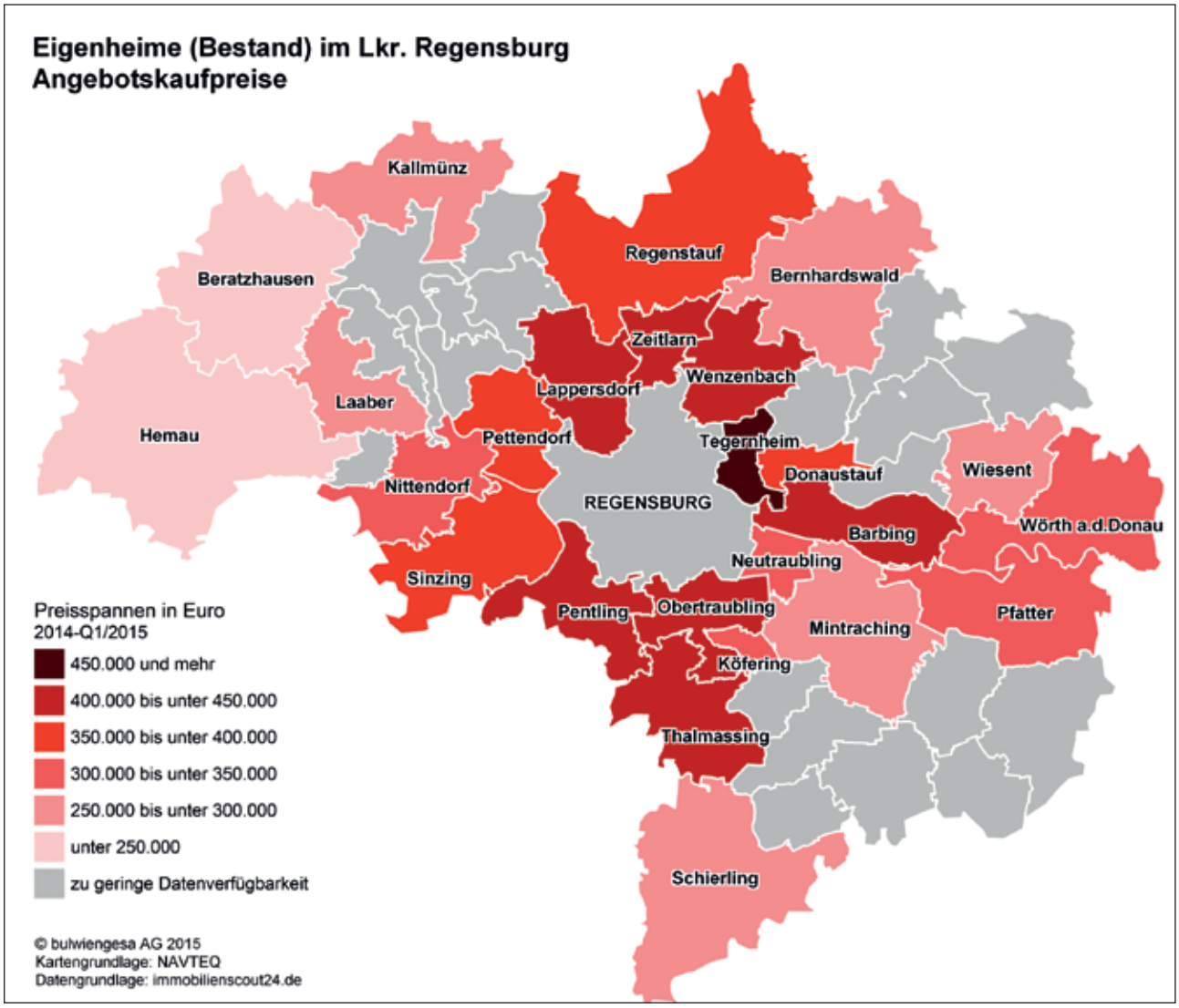


Abbildung 54: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigenheime im Bestand im Landkreis Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, (n = 930).

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

Starker Preisauftrieb für Grundstücke in allen Lagen

Grundstücke für Einfamilienhäuser haben sich im Betrachtungszeitraum in der Stadt Regensburg deutlich verteuert. Dabei waren die jährlichen Wachstumsraten, insbesondere seit 2010 mit +7,5 % p. a. in mittleren Lagen bis +10,2 % p. a. in einfachen Lagen, deutlich oberhalb von Wohnungen und Häusern. Insofern können die Grundstückspreise als der wesentliche Treiber der Immobilienpreise ausgemacht werden. In sehr guten Lagen müssen 2014 bis zu 1.000 Euro/qm investiert werden, in einfachen Lagen beginnen die Grundstückspreise bei 350 Euro/qm. Im Landkreis Regensburg dagegen sind die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Betrachtungszeitraum äußerst stabil und liegen im Mittel bei 165 Euro/qm.

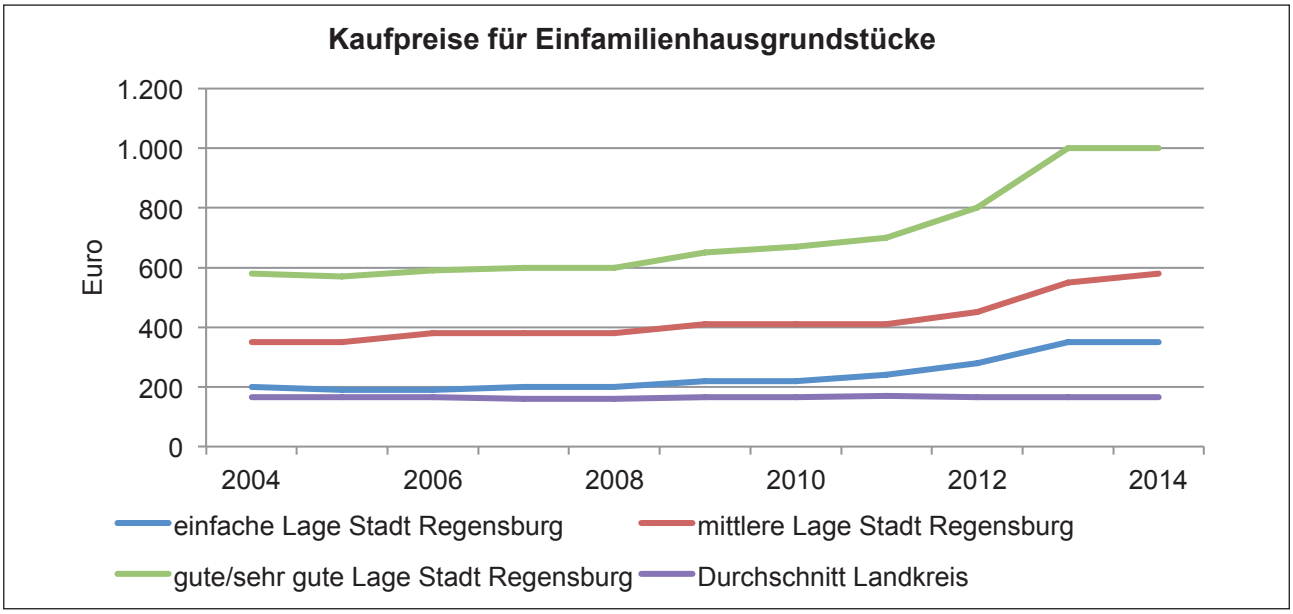


Abbildung 55: Entwicklung der Preise für Einfamilienhausgrundstücke

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

4.6 Preisbeeinflussende Faktoren

Wohnungsgröße, Geschoss und Baujahr wirken auf Preise ein

Die typischen Faktoren „Wohnungsgröße", „Lage im Objekt (Geschoss)" sowie „Baujahr" bilden auch in der Stadt Regensburg die drei wesentlichen Determinanten, die Preiszu- bzw. -abschläge bedingen. Mit einigem Abstand auf diese erste Gruppe folgen die preisbildenden Faktoren Ausstattungsqualität, der Sanierungszustand bei Altbauten und der Wohnungsgrundriss bzw. -zuschnitt. Die statistische Signifikanz dieser Aspekte konnte anhand der zur Verfügung stehenden Angebotsdaten jedoch nicht adäquat ausgewertet werden.

	Größe qm	<30	30-<50	50-<70	70-<90	90-<110	110-<130	130+
ETW	Stadt	3	0	-4	0	-6	-12	6
	Lkr.	23	-4	-1	-4	-1	-2	10
MW	Stadt	26	4	-4	-6	-7	-3	-2
	Lkr.	59	15	2	-4	-10	-14	-16
	Geschoss	**0**	**1**	**2**	**3-4**	**5-6**	**7-8**	**9+**
ETW	Stadt	6	0	-1	-1	6	22	30
	Lkr.	12	0	-4	-13	–	–	–
MW	Stadt	1	-1	0	0	11	13	-3
	Lkr.	4	-4	-1	-3	–	–	–
	Baujahr	**<1920**	**1920-1949**	**1950-1969**	**1970-1989**	**1990-1999**	**2000-2009**	**2010+**
ETW	Stadt	14	-24	-22	-21	-11	9	17
	Lkr.	-7	–	-22	-15	-21	10	37
MW	Stadt	2	0	-13	-8	-4	4	12
	Lkr.	-4	–	-9	-3	-1	0	32

Abbildung 56: Preisbeeinflussende Faktoren

Quelle: immobilienscout24.de 2014-Q1/2015, (n = 9.854).

Hinweis: Eine kumulative Betrachtung der preisbildenden Faktoren ist unzulässig.

Die Wohnungsgröße betreffend, sind die Mietpreise für Apartments mit weniger als 30 qm Wohnfläche deutlich über dem Durchschnitt. Im ETW-Segment ist das Bild dagegen nicht so eindeutig. Im Landkreis sind die Kaufpreise für Apartments ebenfalls überdurchschnittlich, was auf Studentenwohnangebote mit guter Erreichbarkeit der Hochschulstandorte in Regensburg hindeutet. In der Stadt Regensburg ist das Preis-

niveau gemeinhin hoch, sodass Zuschläge nur noch bei sehr großen Wohnungen im hochwertigen Segment möglich sind.
Auch bei Mietwohnungen lassen sich Effekte der Wohnungsgröße, wohl primär im Zusammenhang mit studentischem Wohnen, beobachten. Dabei fallen im Landkreis die Zuschläge für kleinen Wohnraum sogar noch deutlicher aus und erstrecken sich auf Wohnungen bis 50 qm. Bei Mietwohnungen lässt sich mit steigender Wohnungsgröße jedoch eine rückläufige Zahlungsbereitschaft registrieren. Diese beginnt bei über 90 qm.
Mit Blick auf die Lage der Wohnung im Objekt sind zum einen die Wohnungen im Erdgeschoss hervorzuheben. Hier sind durchweg überdurchschnittliche Kauf- bzw. Mietpreise zu beobachten, besonders im Landkreis und im ETW-Segment. Eine Erklärung dürfte hierbei der Mehrwert durch eine Gartenmitbenutzung oder durch einen Gartenanteil sein. Des Weiteren nehmen ab dem 5. OG die Preisniveaus zu, da hier Aussicht, Belichtung und vertikale Distanz einen echten Mehrwert darstellen können. Solche Objekte sind im Landkreis so gut wie nicht vertreten. Hier zeigt sich eher die Tendenz, dass für eine Lage im Erdgeschoss spürbar mehr bezahlt wird, mit steigender Geschosszahl jedoch immer weniger Zahlungsbereitschaft vorhanden ist.
Für Neubauwohnungen werden erwartungsgemäß die höchsten Preise und Mieten aufgerufen. Deutliche Preisabschläge müssen für Eigentumswohnungen der 1920er bis 1990er Jahre einkalkuliert werden, wenn sie nicht kernsaniert sind. Altbauwohnungen, die vor 1920 errichtet wurden und Neubauqualität haben, können in der Stadt Regensburg dagegen fast zum Neubaupreis verkauft werden. Bei Mietwohnungen wirkt auch der Status „Neubauwohnung“ stark preisbeeinflussend, Wohnungen aus den 2000er Jahren werden jedoch bereits ohne wesentliche Aufschläge angeboten. Eine sehr ähnliche Lage zeichnet sich im Landkreis. Hier sind zusätzlich starke Abschläge bei Eigentumswohnungen aus den 1990er Jahren zu vernehmen, während Mieter bei Wohnungen aus diesem Jahrzehnt in ihrer Zahlungsbereitschaft kaum nachlassen.

4.7 Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage

Mietwohnungen dominieren das Angebot in der Stadt und im Landkreis Regensburg

In der Stadt Regensburg ist das Angebot zum überwiegenden Teil vom Mietwohnungsmarkt (69 %) geprägt; knapp ein Viertel entfällt auf Eigentumswohnungen. Häuser wurden im Betrachtungszeitraum dagegen in wesentlich geringerer Zahl angeboten. Hierin unterscheidet sich der Landkreis von der Stadt Regensburg, wo immerhin 41 % der Offerten auf Häuser entfallen. Auch im Landkreis ist der Anteil der Mietwohnungen in allen Inseraten hoch.

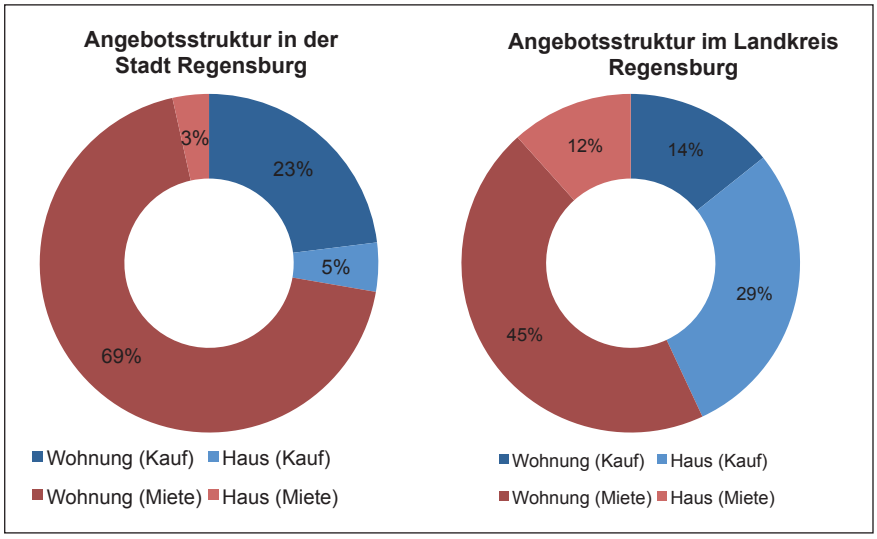


Abbildung 57: Angebotsstruktur nach Segment

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, (n Stadt = 6.676; n Landkreis = 3.178)

Im Landkreis angebotene Wohnungen sind größer als in der Stadt Regensburg

Entgegen ähnlicher Auswertungen in anderen Regionen sind in der Stadt und im Landkreis Regensburg keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der Wohnungsgrößen von Eigentums- bzw. Mietwohnungsangeboten festzustellen; üblicherweise sind Eigentumswohnungen im Landkreis deutlich größer dimensioniert.

Die angebotenen Häuser sind hingegen erwartungsgemäß mit durchschnittlich 173 qm Wohnfläche im Landkreis größer als in der Stadt mit 158 qm.

Stadt Regensburg						
Zimmerzahl	1/1,5	2/2,5	3/3,5	4/4,5	5+	Durchschnitt
ETW	32 qm	60 qm	88 qm	119 qm	175 qm	70 qm
MW	33 qm	60 qm	86 qm	114 qm	147 qm	68 qm
Zimmerzahl	bis 4	5/5,5	6/6,5	7/7,5	8+	Durchschnitt
Haus (Kauf)	135 qm	142 qm	179 qm	193 qm	173 qm	165 qm
Landkreis Regensburg	15.136	14,2%	+32,4 %	2.452	6,2%	+34,9 %
Zimmerzahl	1/1,5	2/2,5	3/3,5	4/4,5	ab 5	Durchschnitt
ETW	32 qm	57 qm	84 qm	106 qm	153 qm	71 qm
MW	33 qm	64 qm	89 qm	109 qm	136 qm	81 qm
Zimmerzahl	bis 4	5/5,5	6/6,5	7/7,5	8	Gesamt
Haus (Kauf)	154 qm	147 qm	174 qm	207 qm	184 qm	173 qm

Abbildung 58: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl

Quelle: immobilienscout24.de 2014-Q1/2015 (n = 9.854)

20 % der Angebote entfallen auf Neubauten

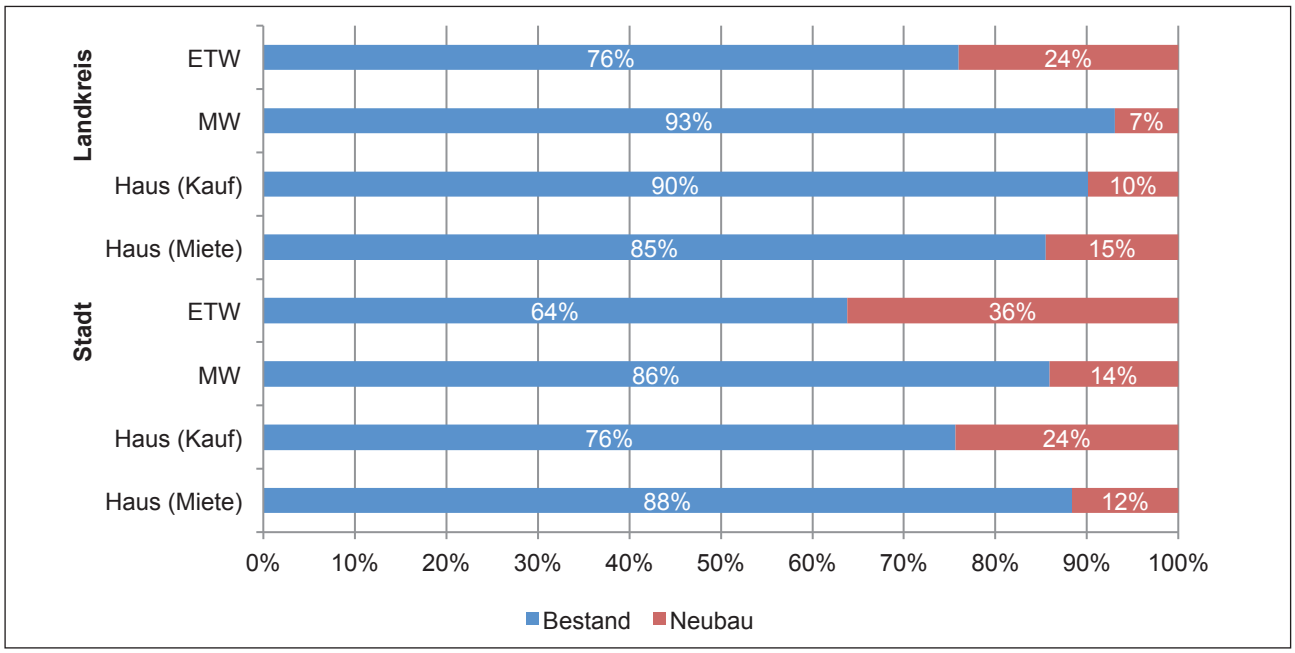
Immerhin jedes fünfte Wohnungsangebot ist ein Neubau, wurde also nach 2012 errichtet. Bezogen auf die einzelnen Segmente hatten Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg den höchsten Neubau-Anteil.

Bei den Eigentumswohnungen ist sogar jede dritte Wohnung ein Neubau, bei Mietwohnungen nur etwa jede achte, alle anderen sind Bestandswohnungen mit Baujahr 2012 oder älter. Auch zwischen Stadt und Landkreis gibt es einen deutlichen Unterschied: So sind in der Stadt Regensburg 20 % der Wohnungsangebote seit 2012 errichtet worden, im Landkreis sind es dagegen nur 11 %.

Die Angebotsstruktur verdeutlicht die starke Ausweitung der Entwicklungstätigkeit in den vergangenen Jahren im Bereich der Eigentumswohnungen, die nun vermehrt auf den Markt kommen. Tragendes Element bleibt jedoch der Kauf von Bestandswohnungen.

Abbildung 59: Anteil von Neubauten (Baujahr nach 2012) am gesamten Wohnungsangebot

Quelle: immobilienscout24.de 2014-Q1/2015 (n = 9.854)



Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage korrespondieren nicht immer

Das Verhältnis von Wohnungsangebot zu Wohnungsnachfrage (Anzahl der Klicks auf entsprechende Angebote) offenbart für die Stadt Regensburg, dass insbesondere große Eigentumswohnungen relativ selten angeboten werden, dafür aber auf umso größeres Interesse treffen. Genau umgekehrt verhält sich dies bei Apartments zum Kauf, hier scheint ein großes Angebot auf ein unterdurchschnittliches Interesse zu treffen. Große Mietwohnungen haben eine geringe Marktbedeutung. Überproportional großes Angebot herrscht im Segment der 2- bis 3-Zimmerwohnungen, egal ob zum Kauf oder zur Miete, dennoch ist hierfür ein relevantes Marktinteresse festzustellen.

Wohnungsangebot und Nachfrage nach Wohnungsgröße in der Stadt Regensburg				
		Angebot		
		unter-Ø	Ø	über-Ø
Nachfrage	unter-Ø	4/4,5-Zi.-Mietw. 5+-Zi.-Mietw.		1/1,5-Zi.-ETW
	Ø			1/1,5-Zi.-Mietw. 3/3,5-Zi.-Mietw. 2/2,5-Zi.-ETW 3/3,5-Zi.-ETW
	über-Ø	4/4,5-Zi.-ETW 5+- Zi.-ETW		2/2,5-Zi.-Mietw.

Abbildung 60: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, n = 6.676

Im Landkreis Regensburg gibt es hinsichtlich des Verhältnisses von Wohnungsangebot zu Wohnungsnachfrage segmentspezifisch auch einige Besonderheiten. Größere Eigentumswohnungen sind stark nachgefragt, aber angebotsseitig unterrepräsentiert. Viele Angebote gibt es auch im Landkreis in der Größenordnung 2- bis 3-Zimmer. Sehr große bzw. sehr kleine Eigentums- und Mietwohnungen haben insgesamt kaum Marktbedeutung.

Wohnungsangebot und Nachfrage nach Wohnungsgröße im Landkreis Regensburg				
		Angebot		
		unter-Ø	Ø	über-Ø
Nachfrage	unter-Ø	1/1,5-Zi.-Mietw. 5+-Zi.-Mietw. 1/1,5-Zi.-ETW 5+-Zi.-ETW		
	Ø			2/2,5-Zi.-ETW 2/2,5-Zi.-Mietw. 3/3,5-Zi.-Mietw.
	über-Ø	4/4,5-Zi.-ETW	4/4,5-Zi.-Mietw.	3/3,5-Zi.-ETW

Abbildung 61: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015, n = 3.178

Mietwohnungsangebote bleiben in der Stadt und im Landkreis Regensburg mit 18 bzw. 19 Tagen im Mittel sehr viel kürzer online geschaltet als Wohnungen oder Häuser zum Kauf. Für Kaufobjekte sind durchschnittliche Angebotsdauern von 29 bis 33 Tagen üblich. Dies erklärt sich trotz des sehr hohen Interesses an Kaufobjekten damit, dass Anmietungen i. d. R. mit sehr viel weniger Aufwand verbunden sind als der Erwerb von Eigentum und folglich rascher umgesetzt werden können. Besonders interessant ist, dass Häuser, obwohl die Inserate im Mittel ähnlich lange laufen, etwa doppelt so häufig von Interessenten angeklickt wurden als Eigentumswohnungen. Dies gilt sowohl für die Stadt als auch den Landkreis Regensburg. Dies ist durchaus ein Zeichen dafür, dass ein großes Kaufinteresse für Häuser latent vorhanden ist.

Im Vergleich zu früheren Jahren ist eine geringfügige Verkürzung der durchschnittlichen Angebotsdauer in allen Segmenten erkennbar und deutet auf eine etwas ra-

schere Vermarktung hin. Der Zusammenhang unterstreicht abermals die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot der vergangenen Jahre.

Diese Zahl ist umso aussagekräftiger, wenn man die Relation zu anderen Städten und Landkreisen in Bayern herstellt. So war beispielsweise eine Eigentumswohnung im bayerischen Durchschnitt 36 Tage online und eine Mietwohnung 21 Tage. Auch hier zeigt sich somit, dass Regensburg sowohl im Stadtgebiet als auch im Landkreis mit seinen Immobilien eine hohe Marktgängigkeit hat.

Abbildung 62: Inserate nach Angebotsdauer und Klicks

Quelle: immobilienscout24.de 2014-Q1/2015, (n = 9.854).

Segment	Durchschnittliche Angebotsdauer (Tage)	Durchschnittliche Anzahl der Klicks auf die Angebote
Mietwohnungen Stadt Regensburg	18	1.077
Mietwohnungen Landkreis Regensburg	19	849
Eigentumswohnungen Stadt Regensburg	29	708
Eigentumswohnungen Landkreis Regensburg	33	633
Häuser Stadt Regensburg	31	1.643
Häuser Landkreis Regensburg	33	1.228

4.8 Markt für Mehrfamilienhäuser

Rohertragsvervielfacher

Der **Vervielfacher** entspricht dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Bruttoanfangsrenditen verstehen sich als das Verhältnis von eingehenden Nettomieteinnahmen zum Kaufpreis, ohne Berücksichtigung von Nebenkosten (Instandhaltung, Erwerbsnebenkosten, Steuern und erkennbare nicht umlagefähige Kosten). Die Miete ist die erzielbare Miete im 1. Jahr (betrachtet zum Kaufzeitpunkt). Der Vervielfacher gilt für ein reines Wohnobjekt, ca. 20 Jahre, mind. 6 Parteien, keine Paketverkäufe, kein Erstbezug/Totalsanierung. Da Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Spanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Grundstückspreise und Kapitalmarkt treiben die Preise für Mehrfamilienhäuser

Aufgrund des hohen Interesses institutioneller und vermögender privater Anleger stiegen die erzielbaren Rohertragsvervielfacher von Mehrfamilienhäusern in deutschen Metropolen und wirtschaftsstarken Hochschulstädten seit Ausbruch der Wirtschaftskrise 2009 in ungeahnte Höhen. In Regensburg werden bis zu 21,5 Jahresnettomieten gezahlt und damit 4,0 Jahresnettomieten mehr als noch 2010. Erkennbar ist auch, dass selbst in einfachen Lagen in 2014 Preise erzielt werden, die in 2008 noch für mittlere Lagen galten. Relativ unbeeindruckt von diesem Aufwärtstrend zeigt sich der Landkreis Regensburg, dessen Anlageobjekte zumeist außerhalb der Ankaufsprofile überregionaler bzw. (inter-)national agierender institutioneller Investoren sind.

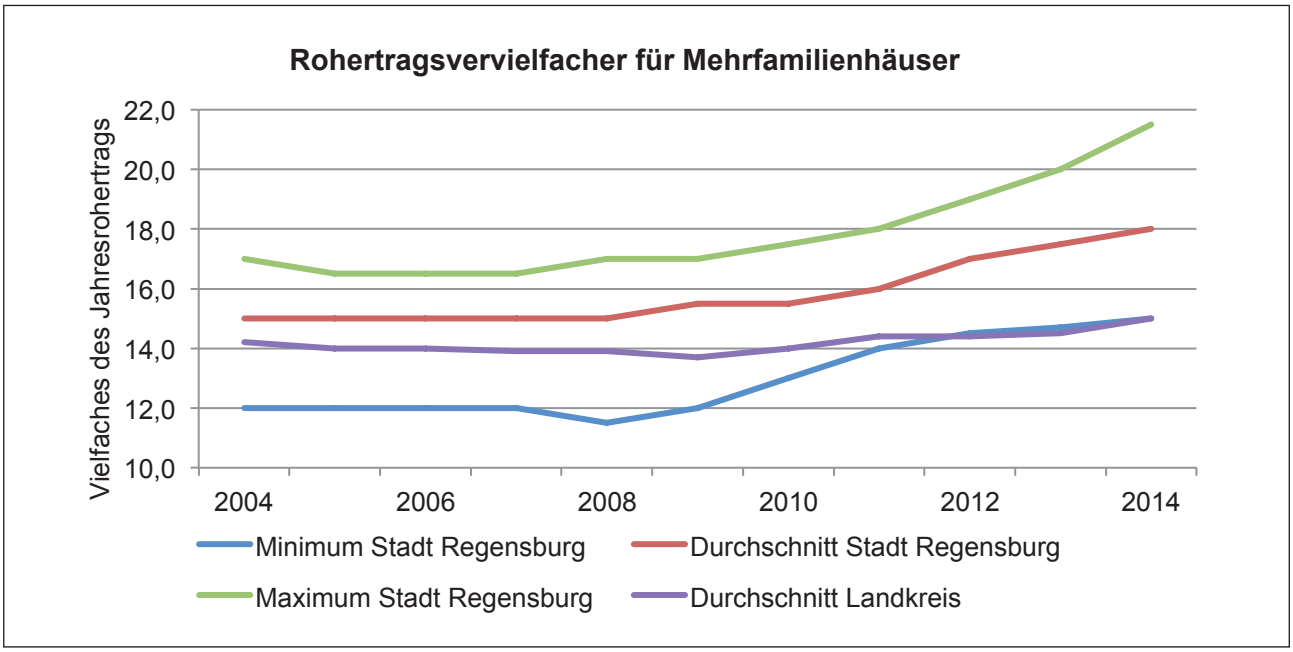


Abbildung 63: Entwicklung der Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke stiegen von allen Segmenten am deutlichsten

In den vergangenen 10 Jahren haben sich die Grundstückpreise für Mehrfamilienhäuser in Regensburg in allen Lagen mindestens verdoppelt. Die jährlichen Wachstumsraten lagen insbesondere seit 2010 mit +12,1 % p. a. in mittleren Lagen bis +13,9 % p. a. in guten und sehr guten Lagen weit oberhalb aller anderen Regensburger Wohnungsmarktsegmente. Mit bis zu 1.200 Euro/qm nehmen die Grunderwerbskosten für Projektentwickler einen immer größeren Anteil an den Gesamtentwicklungskosten ein und sind neben den stetig steigenden Baukosten der wesentliche Treiber für den Anstieg der Neubaumieten und -preise. Selbst in einfachen Lagen müssen mindestens 550 Euro/qm Grundstücksfläche investiert werden.

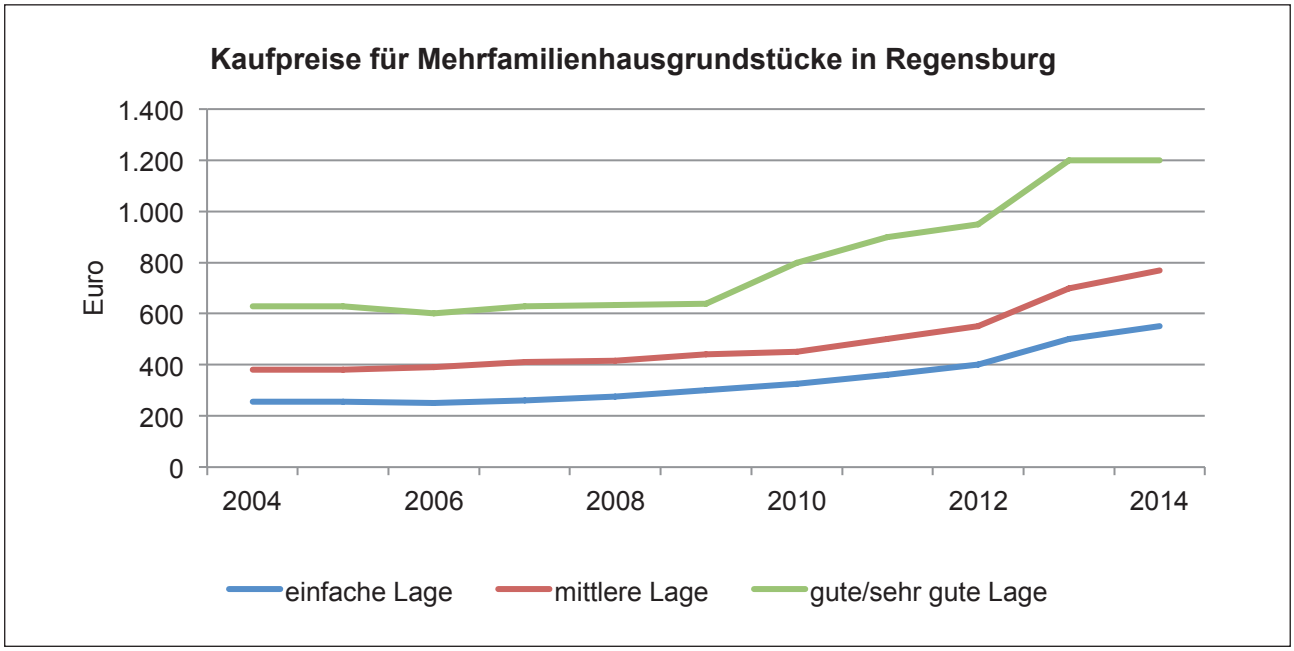


Abbildung 64: Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

4.9 Wohnungsbedarf

Das Bauvolumen ist im Landkreis zu erhöhen, in der Stadt langfristig zu drosseln

Auf den Zeitraum 2015 bis 2030 bezogen, beträgt der zusätzliche Wohnungsbedarf in der Stadt Regensburg ca. 12.300 und im Landkreis ca. 13.000 Wohneinheiten. Die jährlich erforderliche Fertigstellungsrate sinkt im Verlauf des hier betrachteten Prognosehorizontes bis zum Jahr 2030, da der sukzessive Anstieg der Haushaltszahlen trotz der steten Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (vgl. Ausführungen zur Singularisierung oben) sich im Zeitverlauf stetig verlangsamt und dadurch der Zusatzbedarf von Jahr zu Jahr abnimmt.

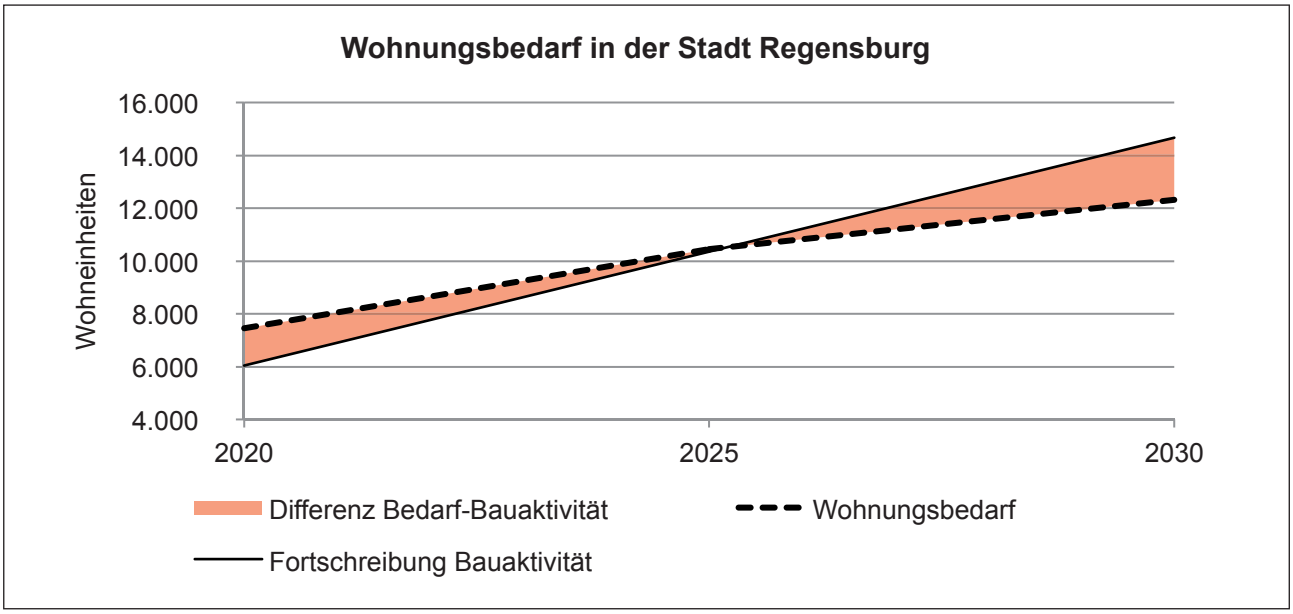
Setzt man den so prognostizierten Wohnungsbedarf in Bezug zur in der Vergangenheit realsierten Bautätigkeit der Jahre 2005 bis 2014, so zeigt sich für die Stadt Regensburg folgendes Bild: Bis zum Jahr 2025 müsste die bisherige durchschnittliche Bautätigkeit weiter erhöht, danach jedoch im Vergleich zum gegenwärtigen Durchschnitt gedrosselt werden.

Im Landkreis Regensburg dagegen ist auch bis zum Ende der Betrachtung im Jahr 2030 die Bautätigkeit jährlich um etwa 50 Wohneinheiten zu erhöhen, um den prognostizierten Wohnungsbedarf quantitativ zu befriedigen.

Wohnungsbedarf

Der **Wohnungsbedarf** einer Kommune errechnet sich primär aus der erwarteten Entwicklung der Haushaltszahlen, nicht aus derjenigen der Einwohnerzahlen, da die Wohnungsnachfrage stets von Haushalten ausgelöst wird. D. h. hier spielen neben der Bevölkerungsentwicklung auch Aspekte, wie die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (ausgelöst durch Alterung der Gesellschaft, Patchworkfamilien, steigendem Heiratsalter, zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen etc.) und die zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf, eine Rolle.

Aus entsprechenden Annahmen, unter anderem zu Ersatzbedarfsquote, Untermietverhältnissen und erforderlicher Mobilitätsreserve, werden die drei Bestandteile Ersatz-, Nachhol- und Zusatzbedarf ermittelt.



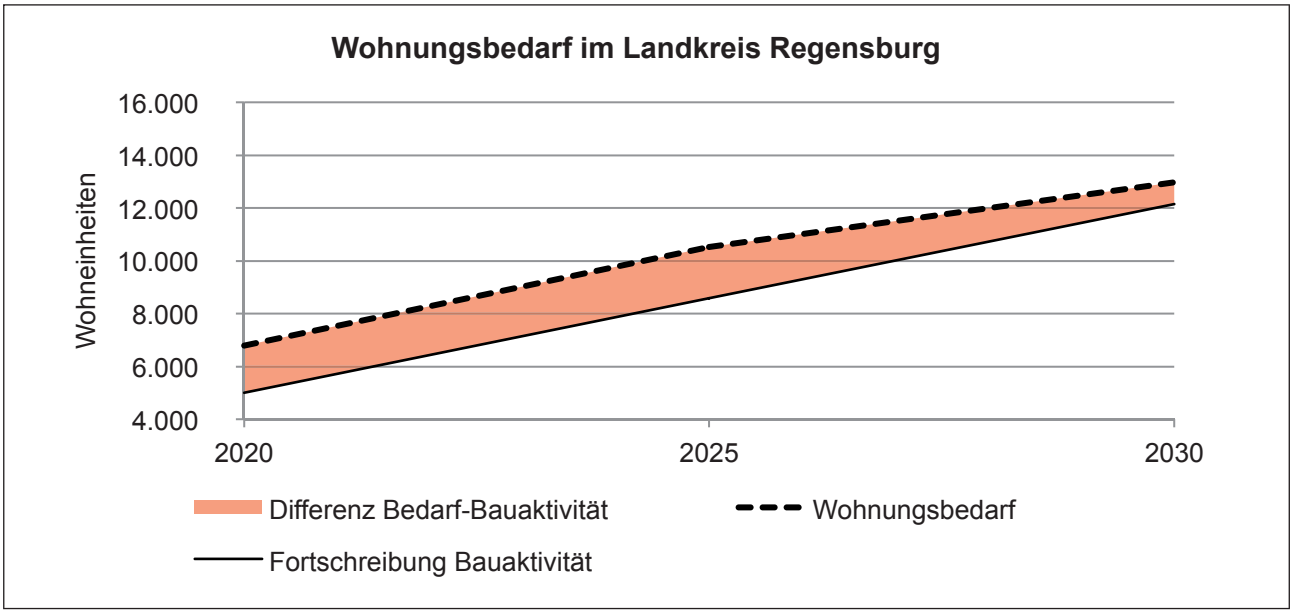


Abbildung 65: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Regensburg

Abbildung 66: Wohnungsbedarfsprognose für den Landkreis Regensburg

Quelle: bulwiengesa AG

4.10 Flächenpotenziale

Um die weiter ansteigende Wohnungsnachfrage befriedigen zu können, sind neben Nachverdichtungen und der Schließung von Baulücken insbesondere neue Flächenpotenziale zu erschließen. Gerade in der Stadt Regensburg bieten Konversionsflächen, beispielsweise ehemalige Bahnflächen (Dörnberg-Areal) oder zuvor militärisch genutzte Flächen (Kasernen), bedeutende Flächenpotenziale.
Nachfolgende Auflistung dokumentiert die wesentlichen Potenzialflächen für jeweils mindestens 50 Wohneinheiten in der Stadt Regensburg und in ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg.

Abbildung 67 (Seite 63 oben): Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Regensburg und in ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg

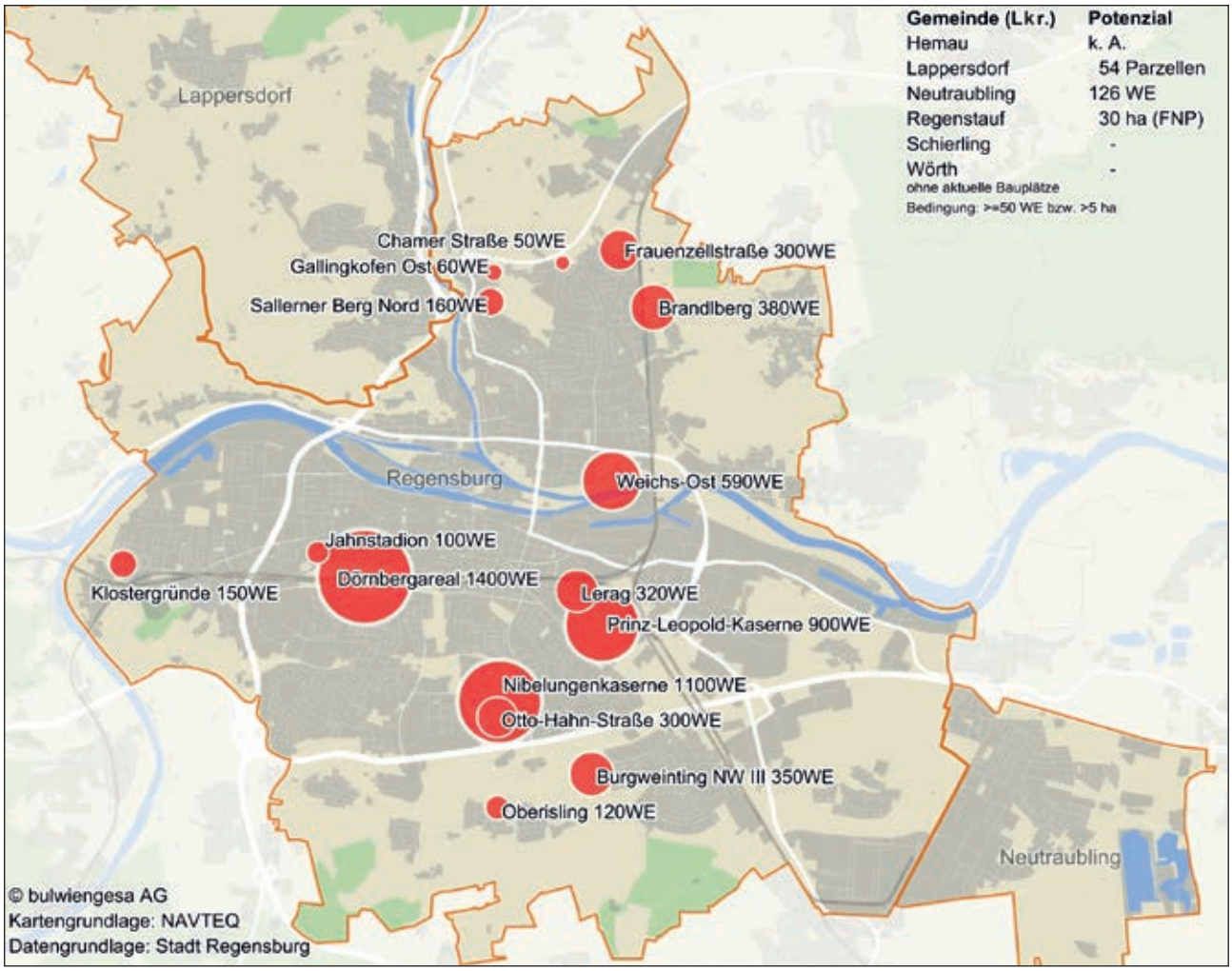
Quelle: Stadt Regensburg

Hinweise: Zeithorizont eingeteilt in kurzfristig (1 bis 2 Jahre), mittelfristig (3 bis 5 Jahre) und langfristig (ab 6 Jahre); Baulücken nicht berücksichtigt.

Karten-Nr.	Bezeichnung	Ort	Status (Wohnteil)	Zeithorizont	Potenzial (WE)
1	Dörnberg-Areal	Regensburg	Planung konkret	kurzfristig	>1.200
2	Nibelungenkaserne	Regensburg	Planung konkret	kurzfristig	1.100
3	Prinz-Leopold-Kaserne	Regensburg	Ideenphase	langfristig	900
4	Weichs-Ost	Regensburg	Ideenphase	langfristig	590
5	Brandlberg	Regensburg	Planung konkret	kurzfristig	380
6	Burgweinting NW III	Regensburg	Planung konkret	kurzfristig	350
7	Lerag-Gelände	Regensburg	Planung konkret	mittelfristig	320
8	Otto-Hahn-Straße	Regensburg	Ideenphase	langfristig	300
9	Frauenzellstraße	Regensburg	Ideenphase	langfristig	300
10	Sallerner Berg Nord	Regensburg	Ideenphase	langfristig	160
11	Klostergründe	Regensburg	tlws. realisiert	mittelfristig	150
12	Oberisling	Regensburg	Ideenphase	langfristig	120
13	Jahnstadion	Regensburg	Ideenphase	mittelfristig	100
14	Gallingkofen Ost	Regensburg	Ideenphase	langfristig	60
15	Chamer Straße	Regensburg	Planung konkret	kurzfristig	50
∑ 1-15		**Regensburg**			**ca. 6.100**
16	FNP-Ausweisung	Regenstauf	Ideenphase	mittel- bis langfristig	30 ha
17	Oppersdorf - Am Kirchengraben	Lappersdorf	Planung konkret	kurzfristig	54
18	Heising II Fürst-Johannes-Ring	Neutraubling	Planung konkret	kurzfristig	126

Abbildung 68: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Regensburg und in ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg

Quellen: bulwiengesa AG



4.11 Wohnlagen in Regensburg

Die Einwertung der Wohnlagequalitäten für die Stadt Regensburg zeigt, dass die besten Wohnlagen in den Stadtbezirken 01 (Altstadt), 02 (Stadtamhof), 03 (Steinweg-Pfaffenstein) 15 (Westenviertel) liegen.

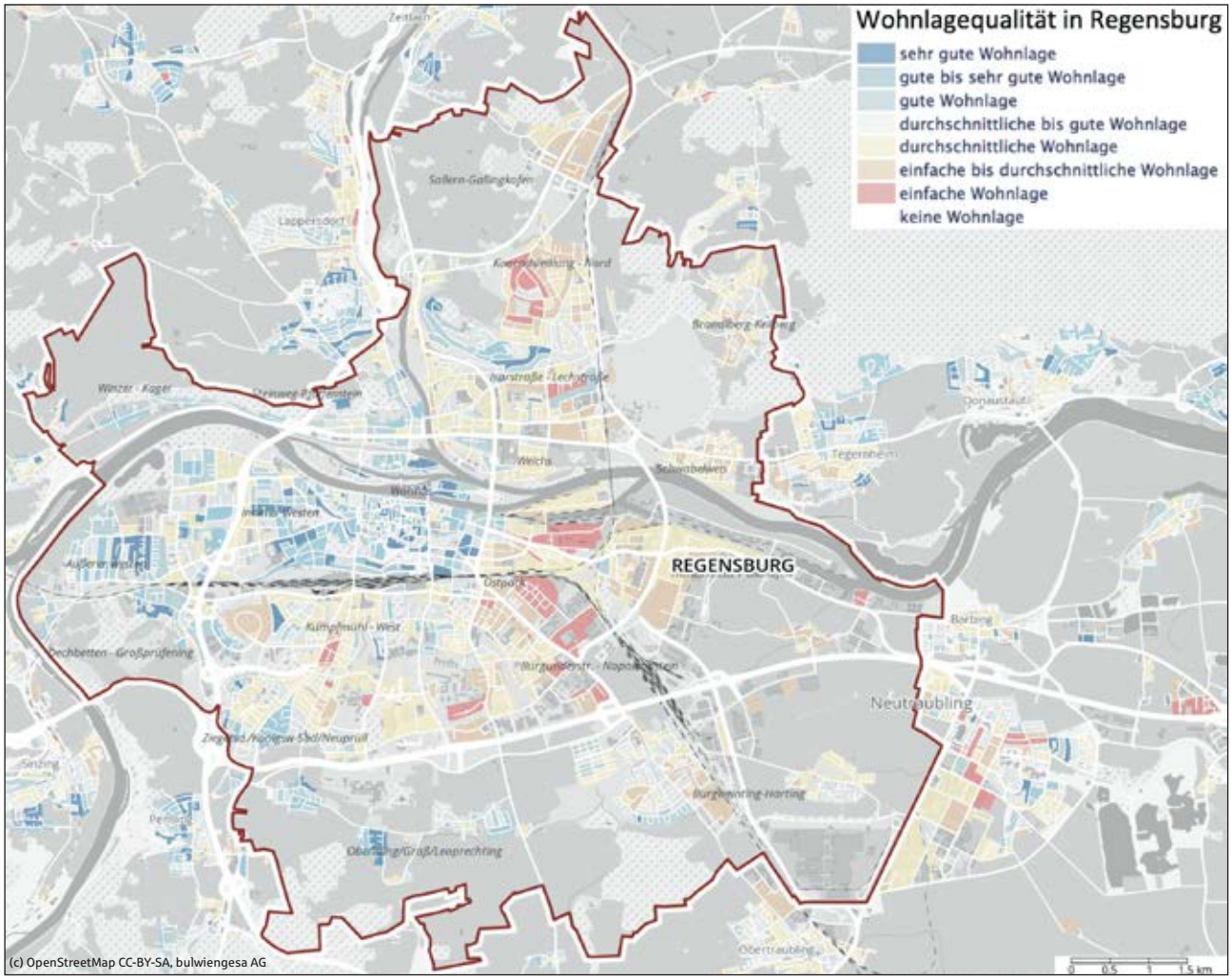


Abbildung 69: Wohnlagen in Regensburg
Quellen: bulwiengesa AG

5 LANDKREISKOMMUNEN IM FOKUS

Die sechs ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg gehören hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl zwar nicht alle zu den größten im Landkreis, bilden aber geographisch und hinsichtlich ihres Standortprofils und Wohnungsmarktes interessante Gegensätze.

	Einwohner (2013)	svp-Beschäftigte (2014)	Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2015)
Hemau	8.610	1.433	20.701
Lappersdorf	13.058	1.767	24.621
Neutraubling	13.255	12.712	21.727
Regenstauf	15.527	4.325	21.749
Schierling	7.413	2.158	21.953
Wörth	4.708	1.962	23.288

Abbildung 70: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen

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

	Ø-Preise Eigentumswohnungen Bestand (Euro/qm) (2014)	Ø-Preise Häuser Bestand (Euro) (2014)	Ø-Miete Wohnung Bestand (Euro/qm) (2014)
Hemau	1.980	262.000	5,95
Lappersdorf	2.520	431.000	7,50
Neutraubling	1.900	348.000	7,70
Regenstauf	1.830	362.000	6,90
Schierling	1.140	274.000	5,80
Wörth	1.700	320.000	6,20

Abbildung 71: Angebotsmieten und -preise im Bestand in ausgewählten Landkreiskommunen

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015.

5.1 Hemau

Die Stadt Hemau ist nach Zahl der Einwohner die fünftgrößte Kommune im Landkreis Regensburg und liegt im äußersten Westen des Landkreises. Lange Zeit war Hemau Bundeswehrstandort und wird seit 2003 auch als „Solarstadt“ bezeichnet, da auf dem ehemaligen Munitionslager des Militärs ein privat finanzierter Solarpark errichtet wurde, der zur damaligen Zeit der leistungsfähigste der Welt war. Die soziale Infrastruktur ist mit fünf Kindergärten, einem Kinderhort, einer Grund- und Mittelschule, zahlreichen Arztpraxen und zwei Pflegeheimen und zwei Seniorenwohneinrichtungen gut ausgebaut. Ein Bahnanschluss besteht zwar nicht, über die Bundesstraße 8 ist die Stadt Regensburg aber in ca. 30 Minuten zu erreichen.
Hemau zählt aktuell noch zu den günstigeren Wohnlagen im Landkreis, in denen auch die Erschwinglichkeit von Kaufimmobilien noch weitgehend sichergestellt ist. Dies resultiert aus dem gesunden Verhältnis von Angebot und Nachfrage sowie der geografischen Distanz zum Stadtgebiet Regensburg.

„Hemau hat sich durch eine konsequente Ansiedlungspolitik für Wohnen und Gewerbe zu einem attraktiven Lebensraum entwickelt. Einer stetig wachsenden Nachfrage für Ansiedlungswillige wird durch eine zeitnahe Schaffung von preisgünstigen Baulandflächen Rechnung getragen. Hemau könnte dadurch ihr Prädikat als „die Einkaufs-, Arbeits- und Wohnstadt im westlichen Landkreis“ noch mehr festigen.“ Hans Pollinger, Erster Bürgermeister

Immobilienmarkt in Hemau auf einen Blick	
Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.600 Ø 1.980 bis 2.540
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 65.000 Ø 262.000 bis 699.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm netto kalt)	von 4,00 ø 5,95 bis 7,45
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	12
Anzahl an Angeboten von Häusern	36
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	26
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	78 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	29 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	18 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	4
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	39
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	42

Abbildung 72: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Hemau, n = 74

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015

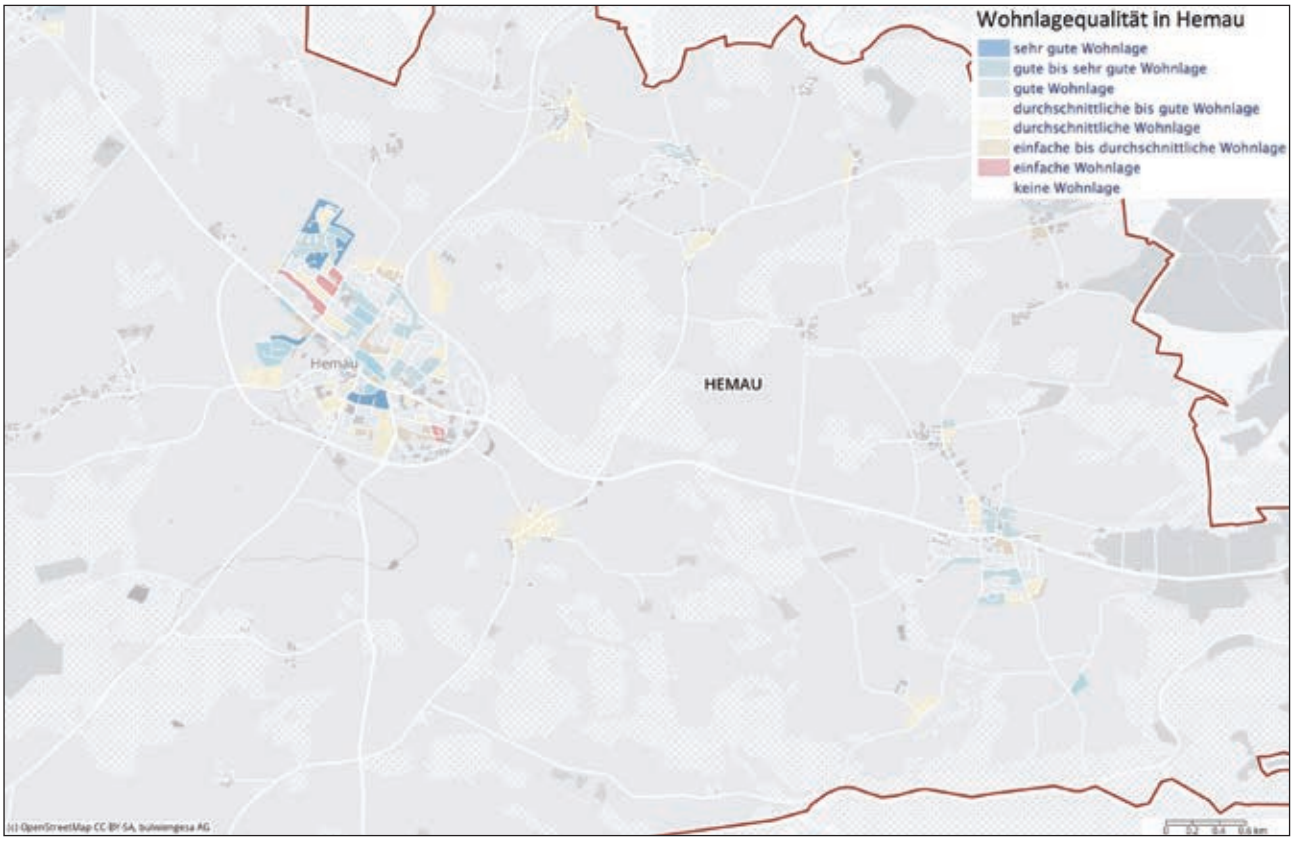


Abbildung 73: Wohnlagen in Hemau

Quelle: bulwiengesa AG

5.2 Lappersdorf

Der Markt Lappersdorf ist nach Zahl der Einwohner die drittgrößte Kommune im Landkreis Regensburg und grenzt unmittelbar nordwestlich an die Stadt Regensburg. Überregionale Bekanntheit erlangt Lappersdorf vor allem durch die Feuerwehrschule. Mit zahlreichen Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grundschule, einer Grund- und Mittelschule sowie einem Gymnasium ist Lappersdorf ein wichtiger Schulstandort im Landkreis. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und zwei Pflegeheime runden die Infrastruktur ab. Ein Bahnanschluss besteht zwar nicht, über die Bundesautobahn 93 und die Bundesstraße 15 ist das Stadtzentrum von Regensburg in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen.
Durch die sehr geringe Distanz zum Stadtgebiet Regensburg gilt der Immobilienmarkt in Lappersdorf als stark von der wirtschaftlichen Konstitution Regensburgs getrieben. Dies zeigt sich darin, dass gerade Wohnimmobilien in Lappersdorf besonders marktfähig sind und auf eine sehr hohe Nachfrage stoßen.
Gerade im Segment der freistehenden Immobilien wie Einfamilienhäuser sowie bei Doppelhaushälften ist der Lappersdorfer Immobilienmarkt besonders vital.

„Lappersdorf zeichnet eine ganz besonders hervorragende Lage aus – einerseits in unmittelbarer Nähe zur Stadt Regensburg, andererseits direkt in der Natur. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Markt Lappersdorf ist enorm."

Christian Hauner, Erster Bürgermeister

Immobilienmarkt in Lappersdorf auf einen Blick	
Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.370 Ø 2.520 bis 3.650
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 145.000 Ø 431.000 bis 1.250.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm netto kalt)	von 5,00 Ø 7,50 bis 12,00
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	44
Anzahl an Angeboten von Häusern	44
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	179
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	33 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	31 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	18 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	25
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	105
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	66

Abbildung 74: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Lappersdorf, n = 267

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015

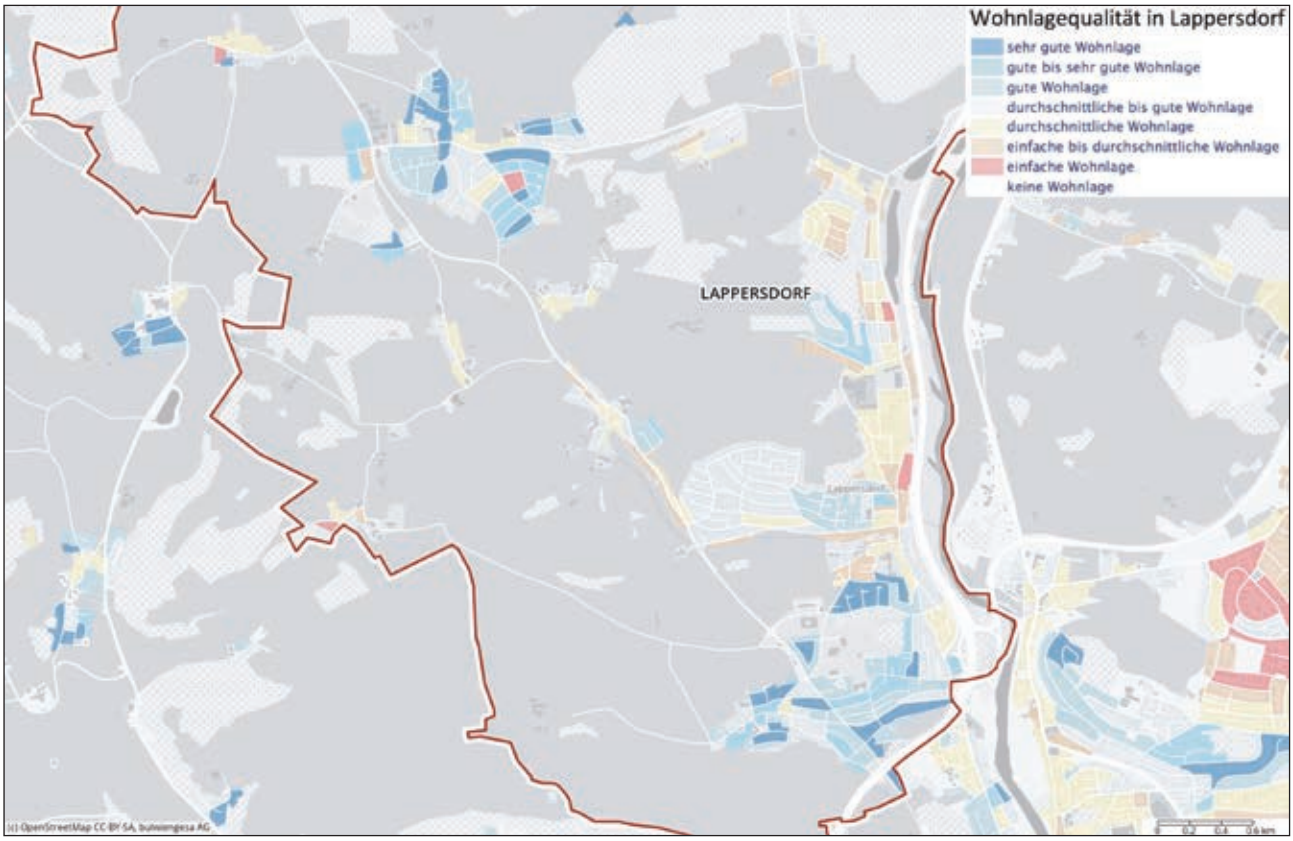


Abbildung 75: Wohnlagen in Lappersdorf

Quelle: bulwiengesa AG

5.3 Neutraubling

Die Stadt Neutraubling ist nach Zahl der Einwohner die zweitgrößte Kommune im Landkreis Regensburg und grenzt unmittelbar südöstlich an die Stadt Regensburg. Neutraubling ist mit über 12.500 svp-Beschäftigten der mit Abstand wichtigste Arbeitsort im Landkreis. Bedeutende Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung, Chemie, Lebensmittelherstellung, Textil- und Verpackungsindustrie, Einzelhandel, Spedition und Logistik sowie Automobilzulieferer sind hier angesiedelt. Mit Abstand größter Arbeitgeber der Stadt ist die Krones AG mit weit über 5.000 Beschäftigten vor Ort. Die Bildungslandschaft wird durch zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule, eine Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum gebildet. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und ein Pflegeheim runden die Infrastruktur ab. Ein Bahnanschluss besteht in der Nachbargemeinde Obertraubling, über die Bundesautobahn 3 und die Bundesstraßen 8 und 15 ist das Stadtzentrum von Regensburg in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen.
Als einer der wenigen Standorte im Landkreis Regensburg ist Neutraubling in seiner Immobilienmarktentwicklung stark an die wirtschaftliche Gesundheit eines sehr exportorientierten Global Players gebunden. Die Sensitivität gegenüber Wirtschaftskrisen ist hier jedoch im Vergleich zur Stadt Regensburg noch als etwas geringer zu beurteilen, da die Branche der Krones AG in sehr langfristigen Auftragszyklen wirtschaftet.

„Verkehrsgünstig an der A3 und zwischen den Bundesstraßen B8 und B15 gelegen, hat sich die Stadt Neutraubling zu einem prosperierenden Wirtschaftszentrum entwickelt. Auch als Wohnort ist sie attraktiv, besonders für Familien, gibt es hier doch alle Arten an Betreuungseinrichtungen und Schulen, viele Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Ein großes Kultur- und Freizeitangebot (Guggenberger See!) erhöhen die Lebensqualität in dieser quirligen Stadt!“

Heinz Kiechle, Erster Bürgermeister

Immobilienmarkt in Neutraubling auf einen Blick	
Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.050 Ø 1.900 bis 3.500
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 174.000 Ø 348.000 bis 995.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm netto kalt)	von 4,90 Ø 7,70 bis 12,60
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	69
Anzahl an Angeboten von Häusern	40
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	115
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	23 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	27 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	16 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	50
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	112
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	101

Abbildung 76: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Neutraubling, n = 224

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015

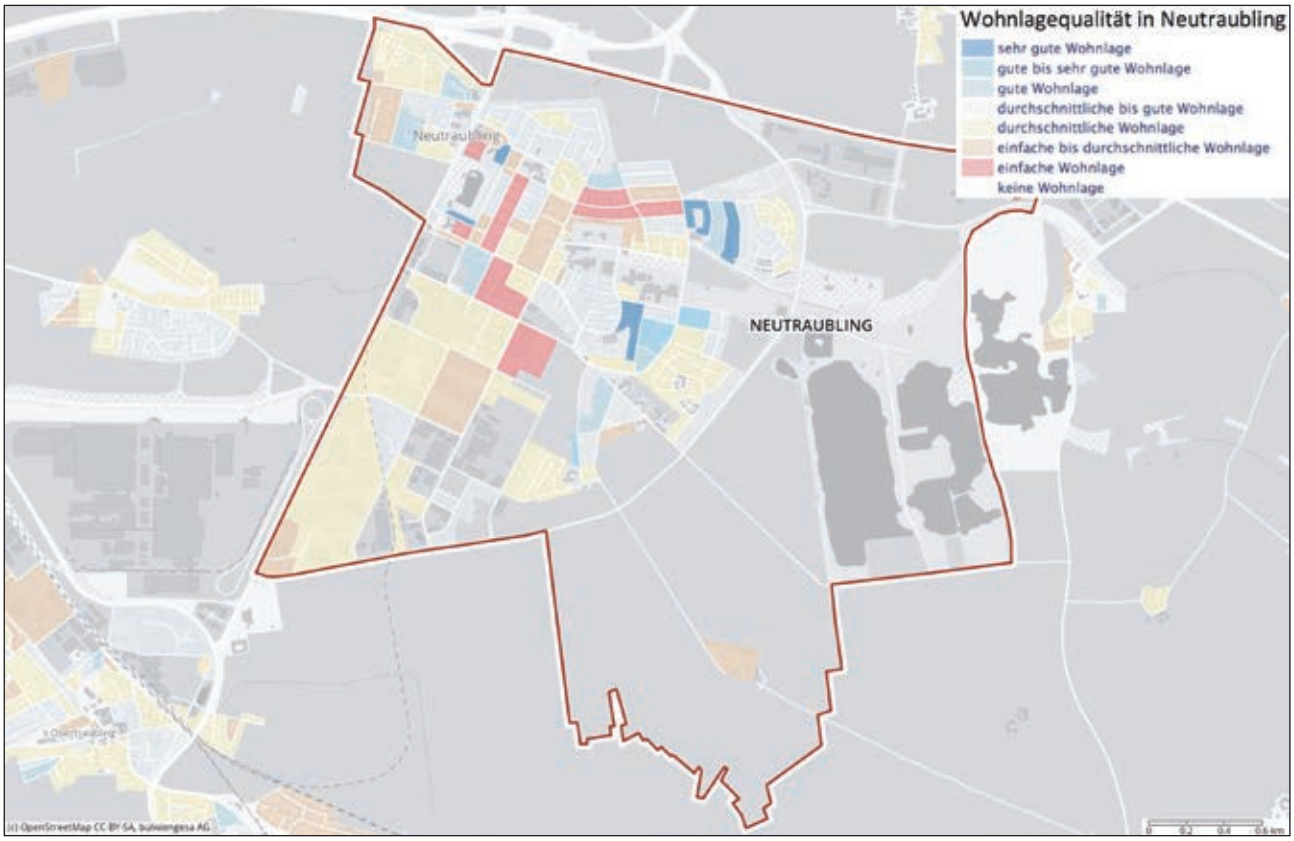


Abbildung 77: Wohnlagen in Neutraubling

Quelle: bulwiengesa AG

5.4 Regenstauf

Der Markt Regenstauf ist nach Zahl der Einwohner die größte Kommune im Landkreis Regensburg und liegt im Norden des Landkreises. Die am Fluss Regen gelegene Gemeinde stellt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des nördlichen Landkreises dar und gilt als bedeutender Schul-, Industrie- und Gewerbestandort. Mit zahlreichen Kinderbetreuungseinrichtungen, vier Grundschulen, einer Mittelschule und einer Realschule verfügt Regenstauf über eine ausdifferenzierte Bildungsinfrastruktur. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und zwei Pflegeheime runden die Infrastruktur ab. Es besteht ein Bahnanschluss, der einen Anschluss nach Regensburg in 15 bis 20 Minuten gewährt, über die Bundesautobahn 93 und die Bundesstraße 15 ist Regensburg in etwa 20 bis 25 Minuten zu erreichen.

„Der Markt Regenstauf ist und bleibt als Zentrum im nördlichen Landkreis Regensburg sowohl für Neubürger als auch für Betriebsansiedlungen ein attraktiver Standort. Dafür sorgt ein gutes Wohnraumangebot im Zusammenhang mit einer modernen Infrastruktur, zukunftsfähigen Unternehmen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsbetrieben. Der Markt Regenstauf ist auch in Zukunft bestrebt, die Daseinsvorsorge weiter und zum Wohle seiner Bürger auszubauen.“

Siegfried Böhringer, Erster Bürgermeister

Immobilienmarkt in Regenstauf auf einen Blick	
Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.390 Ø 1.830 bis 2.440
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 59.000 Ø 362.000 bis 1.290.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm netto kalt)	von 3,85 Ø 6,90 bis 13,80
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	12
Anzahl an Angeboten von Häusern	71
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	100
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	21 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	40 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	19 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	36
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	57
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	54

Abbildung 78: Angebotsmieten und –preise (nur Bestand) in Regenstauf, n = 183

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015

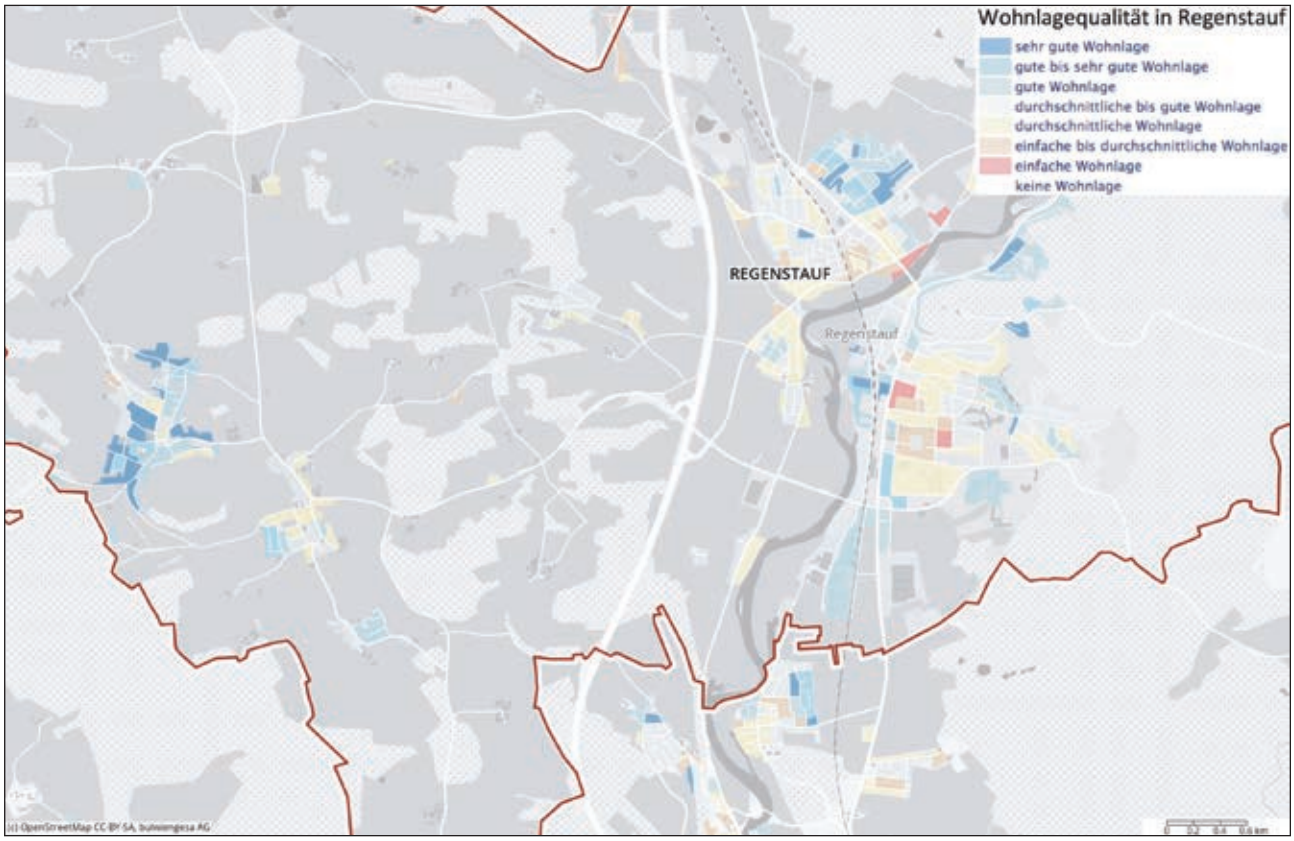


Abbildung 79: Wohnlagen in Regenstauf

Quelle: bulwiengesa AG

5.5 Schierling

Der Markt Schierling ist nach Zahl der Einwohner die achtgrößte Kommune im Landkreis Regensburg und dessen südlichste. Schierling hat sich zu einem anerkannten Gewerbestandort mit zahlreichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben von großer regionaler Bedeutung entwickelt. Wichtigste Arbeitgeber sind die Holmer Maschinenbau GmbH und die Webasto Schierling GmbH. Mit einigen Kinderbetreuungseinrichtungen sowie einer Grund- und Mittelschule verfügt Schierling über ein ortsbezogenes Schulangebot. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und zwei Pflegeheime runden die Infrastruktur ab. Ein Bahnanschluss besteht im Ortsteil Eggmühl, über die Bundesautobahn 93 ist Regensburg in etwa 25 bis 30 Minuten zu erreichen.
Eine starke infrastrukturelle Verbesserung erfolgte zuletzt durch den vierspurigen Ausbau der B15 neu. Diese führte nicht nur zu einer Verkürzung der durchschnittlichen Fahrtzeit in Richtung Regensburg, sondern auch generell zu einer vorteilhaften Anbindung in Richtung München und Landshut. Als wichtiger Baustein in der kommunalen Entwicklung wirkt sich dies bereits nach erster kurzfristiger Markteinschätzung auch auf die Immobilienmärkte im Markt Schierling aus. Seitens der Anbieter und Vermittler ist bereits ein leicht steigendes Interesse an Wohnraum zu vernehmen, welches sich mittelfristig in einer echten Nachfrageerhöhung widerspiegeln dürfte.

„Der Markt Schierling ist aufgrund seiner strategisch sehr günstigen Lage an der 4-spurigen B15 neu auch für das Wohnen sehr attraktiv geworden. Wir stellen deshalb durchgehend Bauland bereit, unterstützen dabei besonders Familien mit kleineren Kindern, weisen Gewerbeflächen aus, damit diese Kinder einmal in Schierling auch arbeiten können, und verbessern unsere Infrastruktur insbesondere im Ortskern – mit Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung usw. Schierling wird nach meiner Einschätzung auch in den nächsten Jahren als Wohnort nachgefragt sein.“

Christian Kiendl, Erster Bürgermeister

Immobilienmarkt in Schierling auf einen Blick	
Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 620 Ø 1.140 bis 1.670
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 49.000 Ø 274.000 bis 414.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm netto kalt)	von 3,30 Ø 5,80 bis 7,80
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	8
Anzahl an Angeboten von Häusern	31
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	43
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	7 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	28 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	24 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	20
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	42
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	47

Abbildung 80: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Schierling, n = 82

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015

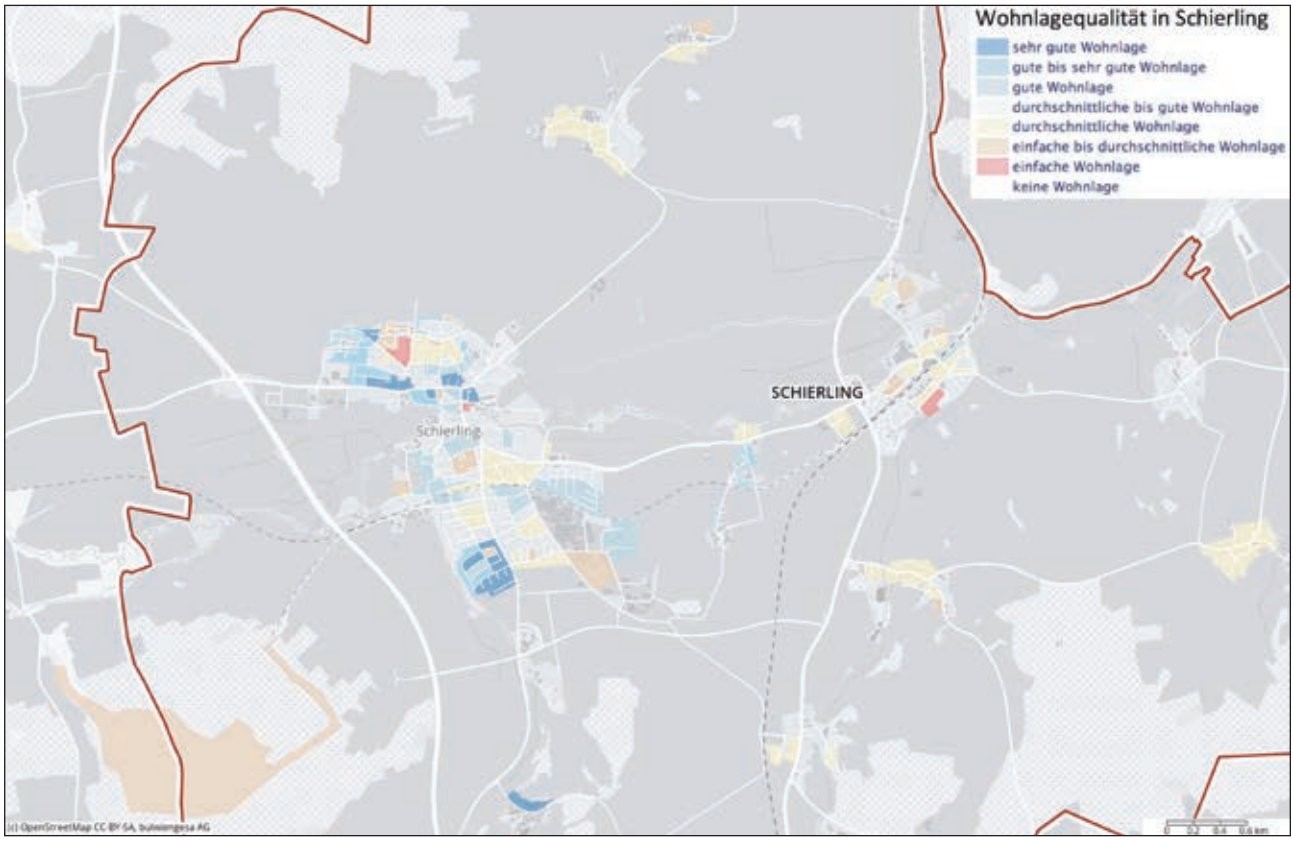


Abbildung 81: Wohnlagen in Schierling

Quelle: bulwiengesa AG

5.6 Wörth an der Donau

Die Stadt Wörth an der Donau ist nach Zahl der Einwohner auf Rang 18 der größten Kommunen im Landkreis Regensburg und dessen östlichste. Die zwei Kilometer vom Fluss und Bundeswasserstraße Donau entfernte Stadt stellt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des östlichen Landkreises dar. Die Kreisklinik und das Gesundheits-Kompetenz-Zentrum Wörth an der Donau mit angeschlossenem Facharztzentrum und 350 Beschäftigten ist größter Arbeitgeber der Stadt. Mit zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grund- und Mittelschule sowie einer Ganztagsschule verfügt Wörth an der Donau über ein ortsbezogenes Schulangebot. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und ein Pflegeheim runden die Infrastruktur ab. Ein Bahnanschluss besteht zwar nicht, über die Bundesautobahn 3 ist Regensburg aber in etwa 20 bis 25 Minuten zu erreichen.

Die Immobilienmarktentwicklung wird im Wesentlichen von der lokalen Arbeitsmarktentwicklung getrieben. So ist zuletzt ein neues Gewerbegebiet in Wörth-Wiesent ausgewiesen worden, von dem auch ein Impuls für die Entstehung von Wohnraumnachfrage und Ansiedelung erwartet wird.

„Die Nachfrage nach Bauland in Wörth a. d. Donau und den Ortsteilen ist sehr hoch. Die Stadt bereitet derzeit die Ausweisung neuer, attraktiver Bauflächen für 2016 vor. Wörth a. d. Donau ist ein Ort mit Brückenfunktion zwischen Regensburg und Straubing sowie mit einer umfassenden Nahversorgung vor Ort (Kreisklinik, Schulen und Kindertagesbetreuung, Hallenbad, Einkaufsmöglichkeiten). Dies ist ein Faktor, der Wörth a. d. Donau insbesondere für Familien und junge Leute attraktiv macht. Eine gravierende Änderung dieser Nachfragesituation ist mittelfristig nicht zu erwarten. Besonderer Pluspunkt ist die direkte Anbindung über zwei Autobahnanschlüsse zur BAB3. Wörth a. d. Donau ist: Leben auf dem Land in reizvoller Landschaft (Donau, Vorwald), ohne dabei Abstriche bei der Nahversorgung und Verkehrsanbindung in Kauf nehmen zu müssen.“

Markus Götz, Geschäftsleiter der Verwaltungsgemeinschaft Wörth a. d. Donau

Immobilienmarkt in Wörth an der Donau auf einen Blick	
Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.400 Ø 1.700 bis 2.610
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 45.000 Ø 320.000 bis 595.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm netto kalt)	von 4,60 Ø 6,20 bis 8,60
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	6
Anzahl an Angeboten von Häusern	11
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	24
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	36 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	27 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	22 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	21
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	54
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	65

Abbildung 82: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Wörth an der Donau, n = 41

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2014-Q1/2015

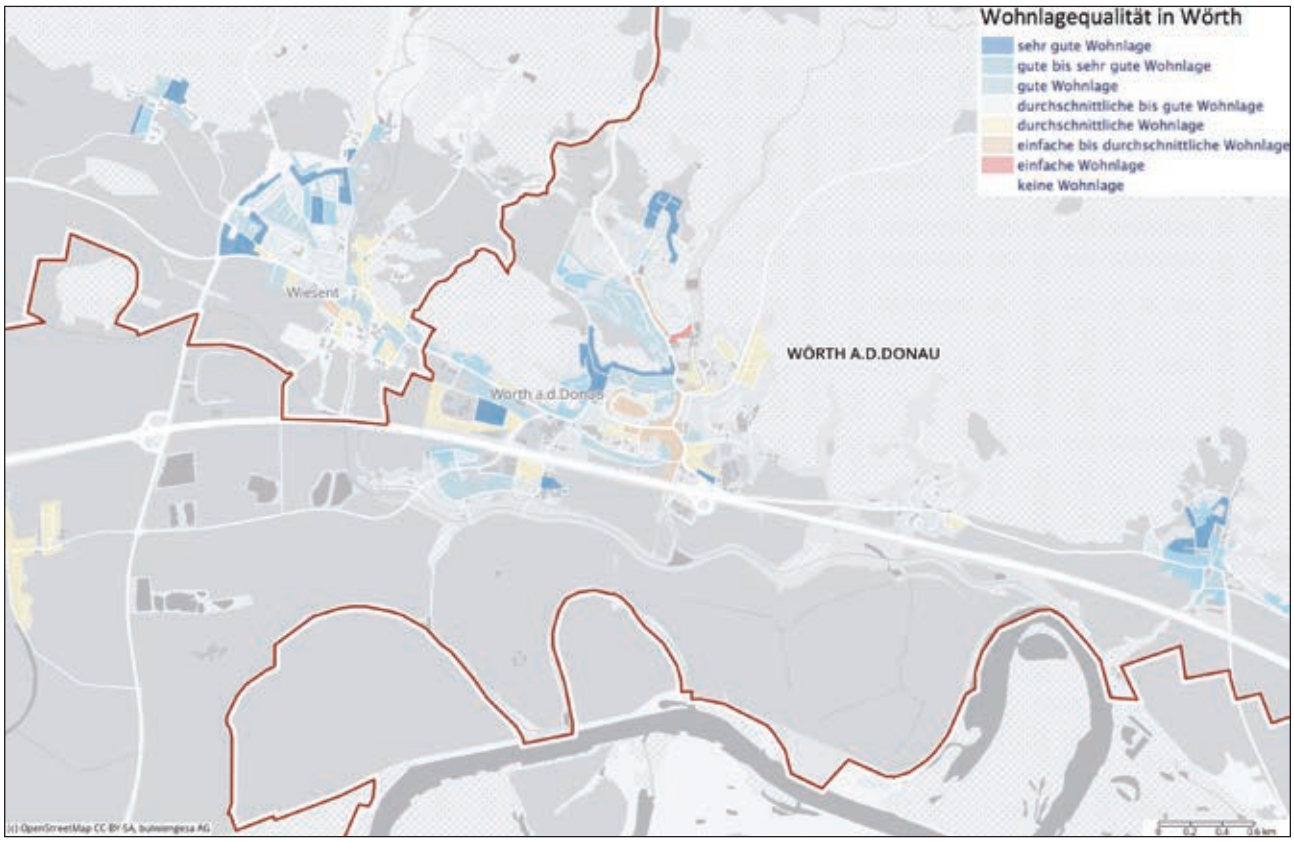


Abbildung 83: Wohnlagen in Wörth

Quelle: bulwiengesa AG

Offensiv in ihrer Ansiedlungspolitik unterstreichen alle näher betrachteten Kommunen den Wunsch, weiterhin zu wachsen und ein attraktiver Wohnstandort zu sein. Eine entsprechende Baulandpolitik stellt ausreichend Wachstumspotenzial bereit. Die gute Ausstattung mit Bildungseinrichtungen, die gut ausgebauten verkehrlichen Anbindungen und der landschaftliche Reiz locken viele ansiedlungswillige Menschen in den Landkreis Regensburg. Damit ist die Grundlage gelegt, dass auch der Landkreis Regensburg in den nächsten Jahren ein gefragter Wohnort bleiben wird.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im bayerischen Kontext . . . 11
Abbildung 2: Entwicklung der svp-Beschäftigung im bayerischen Kontext . . . 12
Abbildung 3: Bauaktivität im bayerischen Kontext . . . 13
Abbildung 4: Regionale Einordnung der Wohnungspreise . . . 14
Abbildung 5: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens im bayerischen Kontext . . . 15
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg . . . 16
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg . . . 17
Abbildung 8: Wanderungssaldo der Stadt Regensburg nach Herkunfts-/Zielgebiet . . . 17
Abbildung 9: Wanderungssaldo des Landkreises Regensburg nach Herkunfts-/Zielgebiet . . . 18
Abbildung 10: Wanderungsbewegungen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg . . . 19
Abbildung 11: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg . . . 20
Abbildung 12: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg . . . 21
Abbildung 13: Haushaltsnettoeinkommen in der Stadt und im Landkreis Regensburg . . . 21
Abbildung 14: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg . . . 22
Abbildung 15: Leitunternehmen in der Stadt und im Landkreis Regensburg . . . 23
Abbildung 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in der Stadt und im Landkreis . . . 23
Abbildung 17: svp-Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten . . . 24
Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtige Pendler in der Stadt und im Landkreis Regensburg . . . 25
Abbildung 19: Bruttoinlandsprodukt in der Stadt und im Landkreis Regensburg . . . 26
Abbildung 20: Bruttowertschöpfung in der Stadt und im Landkreis Regensburg . . . 26
Abbildung 21: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg . . . 27
Abbildung 22: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg . . . 27
Abbildung 23: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2013 . . . 28
Abbildung 24: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2013 . . . 29
Abbildung 25: Einkommen und Kaufkraft in der Stadt Regensburg 2014 . . . 29
Abbildung 26: Einkommensstruktur im Landkreis Regensburg 2014 . . . 30
Abbildung 27: Wohnungsbestand nach Wohngebäudetyp . . . 37
Abbildung 28: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Anzahl der Räume . . . 37
Abbildung 29: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp in der Stadt Regensburg . . . 38
Abbildung 30: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp im Landkreis Regensburg . . . 38
Abbildung 31: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg . . . 39
Abbildung 32: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg . . . 39
Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand in der Stadt Regensburg . . . 40
Abbildung 34: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand im Landkreis Regensburg . . . 40
Abbildung 35: Wohnflächen (in Wohngebäuden) je Einwohner . . . 41
Abbildung 36: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg . . . 41
Abbildung 37: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg . . . 42
Abbildung 38: Wertumsätze bezogen auf Grundstücksflächen nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg . . . 42
Abbildung 39: Umsätze nach Entwicklungsstufen in der Stadt Regensburg . . . 43
Abbildung 40: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern (repräsentiert die Steigerung der Baukosten) . . . 44
Abbildung 41: Entwicklung und Prognose der Preise für Eigentumswohnungen . . . 45
Abbildung 42: Preisgruppenverteilungen für Eigentumswohnungen . . . 45
Abbildung 43: Preisgruppenverteilungen für Eigentumswohnungen . . . 46
Abbildung 44: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg . . . 47
Abbildung 45: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg . . . 48
Abbildung 46: Entwicklung und Prognose der Preise für Mietwohnungen . . . 49
Abbildung 47: Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg . . . 50
Abbildung 48: Durchschnittliche Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg . . . 51
Abbildung 49: Entwicklung und Prognose der Preise für Reihenhäuser . . . 52
Abbildung 50: Entwicklung und Prognose der Preise für Einfamilienhäuser . . . 52
Abbildung 51: Wertumsätze für Häuser in Regensburg nach Stadtbezirken im 5-Jahres-Verlauf . . . 53
Abbildung 52: Wertumsätze für Häuser in Regensburg nach Stadtbezirken im Jahr 2012 . . . 53
Abbildung 53: Wertumsätze für Häuser in Regensburg . . . 54
Abbildung 54: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigenheime im Bestand im Landkreis Regensburg . . . 55
Abbildung 55: Entwicklung der Preise für Einfamilienhausgrundstücke . . . 56
Abbildung 56: Preisbeeinflussende Faktoren . . . 56
Abbildung 57: Angebotsstruktur nach Segment . . . 57
Abbildung 58: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl . . . 58
Abbildung 59: Anteil von Neubauten (Baujahr nach 2012) am gesamten Wohnungsangebot . . . 58
Abbildung 60: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg . . . 59
Abbildung 61: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg . . . 59
Abbildung 62: Inserate nach Angebotsdauer und Klicks . . . 60
Abbildung 63: Entwicklung der Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser . . . 60
Abbildung 64: Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke . . . 61
Abbildung 65: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Regensburg . . . 62
Abbildung 66: Wohnungsbedarfsprognose für den Landkreis Regensburg . . . 62
Abbildung 67: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Regensburg und in ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg . . . 63
Abbildung 68: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Regensburg und in ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg . . . 63
Abbildung 69: Wohnlagen in Regensburg . . . 64
Abbildung 70: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen . . . 65
Abbildung 71: Angebotsmieten und -preise im Bestand in ausgewählten Landkreiskommunen . . . 65
Abbildung 72: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Hemau, n = 74 . . . 67
Abbildung 73: Wohnlagen in Hemau . . . 67
Abbildung 74: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Lappersdorf, n = 267 . . . 69
Abbildung 75: Wohnlagen in Lappersdorf . . . 69
Abbildung 76: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Neutraubling, n = 224 . . . 71
Abbildung 77: Wohnlagen in Neutraubling . . . 71
Abbildung 78: Angebotsmieten und –preise (nur Bestand) in Regenstauf, n = 183 . . . 73
Abbildung 79: Wohnlagen in Regenstauf . . . 73
Abbildung 80: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Schierling, n = 82 . . . 75
Abbildung 81: Wohnlagen in Schierling . . . 75
Abbildung 82: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Wörth an der Donau, n = 41 . . . 77
Abbildung 83: Wohnlagen in Wörth . . . 77

Sparkasse
Regensburg

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