

Der Immobilienreport Regensburg

Bauen. Kaufen. Mieten. Wohnen.

 Sparkasse
Regensburg



2017

Liebe Leserinnen und Leser,

der Markt für Wohnimmobilien in Stadt und Landkreis Regensburg bleibt hoch dynamisch. Das zeigt auch unser Immobilienreport Regensburg 2017. Erneut haben wir Prof. Dr. Sven Bienert und die International Real Estate Business School IRE|BS an der Universität Regensburg beauftragt, den Immobilienmarkt in Stadt und Landkreis wissenschaftlich und neutral zu untersuchen. Die Entwicklung der Indikatoren seit dem ersten Immobilienreport 2015 ist signifikant und spannend. Der Trend zeigt weiter klar nach oben.

Für uns ist das die Bestätigung, dass unsere langjährige Einschätzung zur Entwicklung des regionalen Immobilienmarkts richtig war und richtig bleibt. Wer bereits investiert hat, darf sich glücklich schätzen. Wer noch investieren will, findet in diesem Werk wieder wertvolle Entscheidungshilfen.

Die gesamte Entwicklung bedeutet, dass die Attraktivität und die Prosperität unserer Region weiterhin hohe Anziehungskraft besitzen. Sie zeigt auf der anderen Seite auf, dass es nicht leicht ist, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Deshalb beleuchtet der Report 2017 noch detaillierter auch den Mietmarkt und wird um eine Analyse des sozialen Wohnungsbaus ergänzt. Besonders freut mich, dass wir noch mehr Landkreisgemeinden vertieft betrachten konnten. Denn die Einzigartigkeit unseres Immobilienreports liegt in der gemeinsamen Betrachtung von Stadt und Landkreis – also dem gesamten Wirtschaftsraum Regensburg.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, danke ich herzlich für Ihr Interesse. Durch Ihre Akzeptanz hat sich der Immobilienreport Regensburg inzwischen zum Standardwerk über den Immobilienmarkt in unserer Region entwickelt und bietet damit einen echten Mehrwert.

Der Immobilienreport Regensburg – einmalig, neutral, umfangreich, wissenschaftlich, interessant. Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen.

Ihr



Dr. Markus Witt

stv. Vorstandsvorsitzender
Sparkasse Regensburg



Neuaufgabe eines Erfolgsproduktes

Liebe Leserinnen und Leser,

Regensburg ist ein sehr attraktiver und deutschlandweit beachteter Immobilienmarkt. Eine erfolgreiche Wirtschaft aus klein- und mittelständischen Unternehmen sowie auf ihrem Markt führende, börsennotierte Großunternehmen, gepaart mit einer vorausschauenden Wirtschaftspolitik, schaffen die Basis für eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur und überdurchschnittlichen Wohlstand mit quasi Vollbeschäftigung. Dies macht Regensburg zu einem der attraktivsten Wirtschafts- und Bildungsstandorte in ganz Bayern. Neben der guten infrastrukturellen Lage zeichnet sich die Region Regensburg auch durch ihre hohe Lebensqualität und einzigartige Atmosphäre als UNESCO Welterbestadt mit zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten sowie kulturellen Einrichtungen aus.

Die starke Vernetzung der Stadt mit ihrem Umland schafft eine wertvolle regionale Identität. Gemeinsam mit seinem Umland bietet Regensburg so ein vielfältiges Angebot an Wohnlagen für Menschen aller Altersgruppen und Lebenslagen.

Die hohe Attraktivität der Region hat in den letzten Jahren zu einer hohen Nachfrage an Immobilien bei begrenztem Angebot geführt und entsprechende Preissteigerungen hervorgerufen. Nicht zuletzt deshalb bezeichnete das Handelsblatt die Stadt Regensburg mit Blick auf ihren Immobilienmarkt als „das kleine München“ und spielte so auf eine ähnliche Preis- und Mietdynamik an. Die Immobilienpreisniveaus in Regensburg liegen freilich weiterhin deutlich niedriger als jene der bayerischen Hauptstadt.

Deshalb freuen wir uns, Ihnen hiermit die vollständig überarbeitete Neuaufgabe des sehr beliebten, umfassenden Immobilienmarktberichtes für die Stadt und den Landkreis Regensburg vorstellen zu dürfen. Im Vergleich zu den vorausgegangen Marktberichten konnte die Transparenz durch die Aufnahme zusätzlicher Gemeinden, weiterer Themenfelder, längerer Zeitreihen etc. abermals erhöht werden. Ferner erfolgt eine detailliertere Betrachtung des Mietmarktes im Untersuchungsraum; mit der neuen Analyse des sozialen Wohnungsbaus konnte der vorliegende Bericht um eine sehr aktuelle Komponente ergänzt werden. Der zentrale Mehrwert dieser Studie kann dahingehend begründet werden, dass die Marktinformationen trotz der fehlenden Einord-



Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV



Prof. Dr. Tobias Just

nung Regensburgs als A-Standort¹ in sehr hoher Qualität und Breite vorliegen. Die Grundlage bilden dabei valide und aktuelle Informationen, die helfen, Immobilienpreise und Investitionen in vielen Gebieten besser beurteilen zu können. Durch die hohe Detailtiefe wird insbesondere auch eine Prognose zukünftiger Entwicklungen ermöglicht.

Ohne die hervorragende Arbeit unseres Projektpartners, der bulwiengesa AG, und dessen aufschlussreicher Datenbasis wäre diese Neuauflage kaum möglich gewesen. Darüber hinaus haben wir das Wissen und die Erfahrungen zahlreicher Marktakteure wie Bauträger, Makler und der kommunalen Verwaltung, unter anderem im Rahmen von Workshops, erschlossen, ausgewertet und in unsere Analyse miteinbezogen, um diese Informationen für Sie nutzbar zu machen.

Unser Dank gilt im Besonderen der Sparkasse Regensburg, dem Marktführer für Immobilien und deren Finanzierung in der Region Regensburg. Ohne ihre erneute finanzielle Unterstützung wäre die erfolgreiche Umsetzung der Neuauflage des Immobilienmarktberichtes nicht möglich gewesen.

Wir wünschen Ihnen eine informative und aufschlussreiche Lektüre!

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

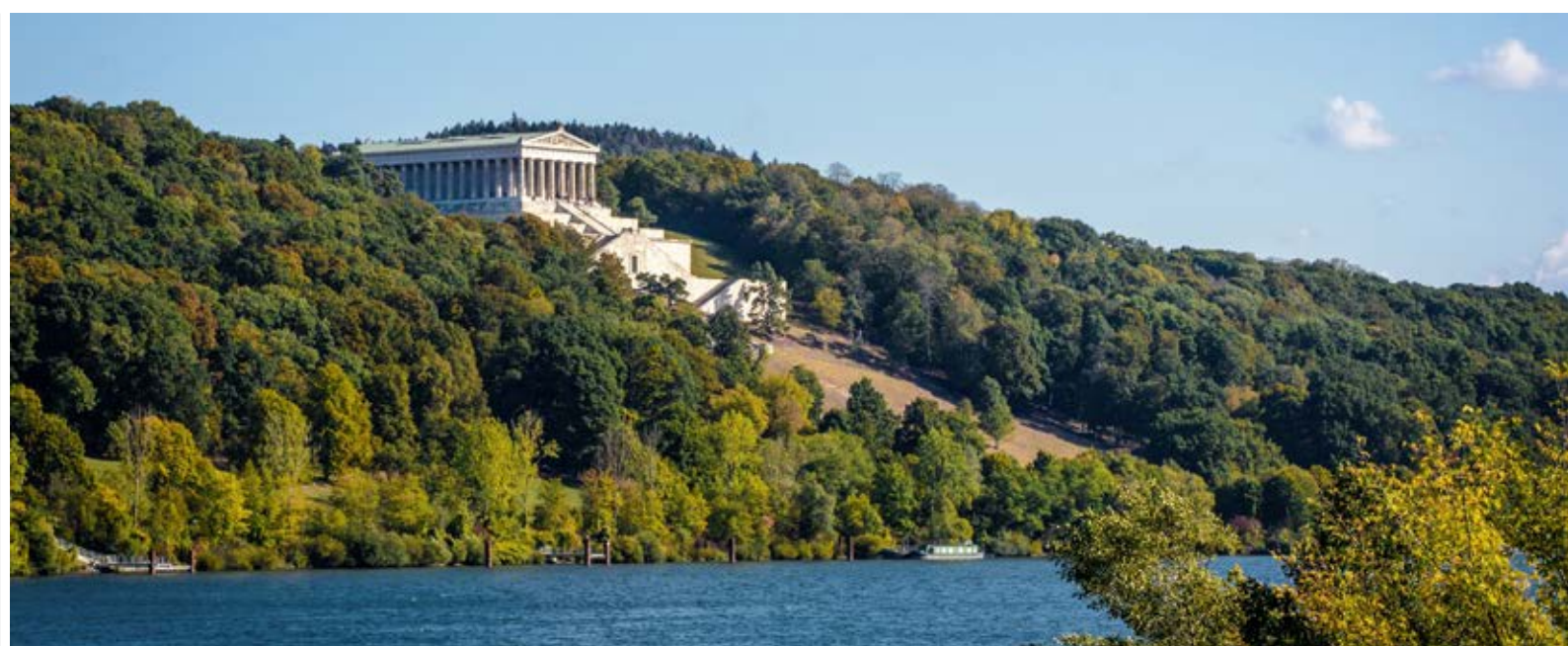
Prof. Dr. Tobias Just
Geschäftsführer
IRE|BS Immobilienakademie GmbH
Universität Regensburg

¹ Dies sind gemäß gängigem Verständnis ausschließlich die sieben wichtigsten Immobilienstandorte in Deutschland: Berlin, München, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart.

Inhalt



Immobilie: Sparkasse	8	3. Staatliche Eingriffe wegen hoher Immobilienpreise: Analyse der Konsequenzen für Eigentümer	36
Management Summary	12		
1. Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext	16	4. Energetische Gebäudesanierung – eine ökonomische Betrachtungsweise	40
2. Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg	21	5. Wohnimmobilienmarkt in Stadt und Landkreis Regensburg	47
2.1 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	21	5.1 Profil des Wohnimmobilienmarktes	47
2.2 Ökonomische Rahmenbedingungen	27	5.2 Transaktionsvolumen	49
2.3 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen in den Stadtbezirken und ausgewählten Gemeinden	31	5.3 Preise von Eigentumswohnungen	51
		5.4 Preise von Mietwohnungen	54
		5.5 Preise von Häusern	56
		5.6 Preisbeeinflussende Faktoren	59
		5.7 Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage	60
		5.8 Markt für Mehrfamilienhäuser	63



6. Bedarfsanalyse des Regensburger Marktes	65	7. Landkreiskommunen im Fokus	75
6.1 Marktstrukturen und Förderwesen in Deutschland, Bayern und Regensburg	65	Hemau	76
6.1.1 Akteure der Wohnungspolitik	65	Lappersdorf	78
6.1.2 Wohnungsangebot	66	Neutraubling	80
6.1.3 Wohnungsnachfrage	66	Nittendorf	82
6.1.4 Wohnungsbedarf in Deutschland	67	Obertraubling	84
6.1.5 Geförderter Mietwohnungsbau in Deutschland und Bayern und seine Akteure	68	Regenstauf	86
6.1.6 Geförderter Mietwohnungsbau in Regensburg	69	Schierling	88
6.2 Bedarfsanalyse	70	Tegernheim	90
6.3 Flächenpotenziale	71	Wenzenbach	92
6.4 Wohnlagen in Regensburg	73	Wörth an der Donau	94
		Wohnen im Landkreis: eine Bilanz	96
		Abbildungsverzeichnis	97
		Impressum	98



Unsere Immobilien-Spezialisten – Immer für Sie da

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



Sparkasse Regensburg

KompetenzCenter Immobilien

Neupfarrplatz 10 | 93047 Regensburg | 0941 301-1734 | immoservice@sparkasse-regensburg.de



Matthias Haneder
Leiter Immobilien

” Als Leiter des Sparkassen-Immobilienzentrums erfülle ich täglich mit meinem Team aus sehr erfahrenen Maklern den Lebensraum vieler Bürger in Stadt und Landkreis Regensburg. Den besonderen Reiz bilden dabei die sehr hohe Dynamik des hiesigen Immobilienmarktes, der enge Kontakt mit den maßgeblichen Akteuren sowie die intensiven Kundengespräche.



Helmut Wittl
Spezialist Immobilien

” Ich vermittele gerne Immobilien, weil ich gerne mit Menschen zu tun habe, um diese gewissenhaft zu beraten, und weil ich dabei mit meinem Know-how Zufriedenheit und Glück schaffen kann – sowohl auf der Verkäufer- wie auch auf der Käuferseite.



Andreas Ströder
Spezialist Immobilien

” Seit 25 Jahren hält meine Begeisterung und Freude in diesem abwechslungsreichen Beruf nun schon an. Jede Immobilienvermittlung hat ihre eigenen interessanten Aspekte; das macht meine Tätigkeit so spannend. Darüber hinaus freue ich mich, immer wieder mit neuen Menschen und Themen zu tun zu haben.



Thomas Trebitsch
Spezialist Immobilien

” Ich vermittele gerne Immobilien, weil ich gerne mit Menschen zu tun habe und mich Immobilien schon immer fasziniert haben. Mir gefallen die vielfältigen Aufgabenbereiche und die Spezialisierung in den verschiedenen Immobilienarten und Regionen.



Dirk Pochat
Spezialist Immobilien

” Jede Immobilie hat ein Geschichte. Das macht die Tätigkeit sehr abwechslungsreich. Zudem macht mir der Umgang mit Menschen Spaß.

Immobilie: Sparkasse!

Wohnen muss jeder. Und gerade im Zinstief wollen viele Menschen dieses Grundbedürfnis Wohnen mit einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung dauerhaft für sich absichern. Das führt seit Jahren zu einer sehr starken Nachfrage nach Immobilien. Mit der Sparkasse Regensburg steht den Menschen in Stadt und Landkreis Regensburg ein starker Partner an der Seite.



Denn die Sparkasse Regensburg steckt irgendwie in jeder Immobilie in Stadt und Landkreis. Sehr viele Häuser, Wohnungen, Gewerbeimmobilien und Investitionsobjekte konnten mit Unterstützung der Baufinanzierungsspezialisten der Sparkasse finanziert werden. Oft verlassen sich die Bauträger oder die Handwerker, die am Bau beteiligt sind, auf die Sparkasse als ihre Hausbank. Ein Bausparvertrag der LBS gehört oft zu den wichtigen Finanzierungssäulen einer Immobilie. Über die Versicherungskammer Bayern, ein Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe, sind viele Häuser und Wohnungen versichert. Die Immobilienmakler der Sparkasse vermitteln Wunsch- und Traumimmobilien in Stadt und Landkreis.

Kurzum: Es gibt keine größere Immobilienkompetenz in der Region als die der Sparkasse Regensburg.

Die Immobilienkompetenz der Sparkasse Regensburg schlägt sich auch in den aktuellen Geschäftszahlen nieder:

- Vermitteltes Objektvolumen im Jahr 2016: 40,961 Mio. Euro
- Vermitteltes Objektvolumen in 2017 bis einschl. Juli: 23,251 Mio. Euro
- Volumen an Wohnbauzusagen in 2016: 335 Mio. Euro
- Volumen an Bausparverträgen im Bestand: 1,587 Mrd. Euro
- Anzahl an Bausparverträgen im Bestand: 41.751
- Anzahl an Gebäudeversicherungen: 32.134

„Die Sparkasse Regensburg macht für viele Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden wahr. Darauf sind wir stolz.“

Dr. Markus Witt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg





Management Summary

Regensburg ist ein weiterhin herausragender Wirtschaftsstandort, bietet eine hohe Lebensqualität und ist ein Tourismus-Hotspot. Die **ausgezeichneten (wirtschaftlichen) Rahmenbedingungen** wirken sich auch auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Die bereits in der Vergangenheit festgestellte **Preisralley hielt im aktuellen Berichtszeitraum an**. Und es konnten wieder überdurchschnittliche Wachstumsraten bei den Immobilienpreisen beobachtet werden.

Für die Neuauflage des Immobilien-Marktberichts erfolgte eine detaillierte, intensive Untersuchung der Immobilienteilmärkte in der Stadt und im Landkreis Regensburg mit spezifischem Fokus auf das Wohnsegment. Das Regensburger Niveau der **Stadt selbst kann nur mit anderen hoch verdichteten urbanen Räumen mit ähnlich prosperierendem wirtschaftlichen Umfeld und damit einhergehendem starken Zuzug verglichen werden**. Im bayernweiten Vergleich befindet sich nur München minimal vor Regensburg: Dort stiegen **die Preise für Bestandsobjekte in den vergangenen 11 Jahren (2005 bis 2016)** um durchschnittlich +7,2 % p.a.², während es **in Regensburg „nur“ +6,0 % p.a. waren**.

Eine hohe standörtliche Qualität, bedingt durch eine gesunde und solide Wirtschaftsstruktur mit einer Vielzahl an namhaften Unternehmen, gepaart mit einer hohen Lebensqualität und nicht zuletzt die Hochschulen mit ihren angeschlossenen Einrichtungen sorgten für ein **Bevölkerungswachstum**, welches wie auch in den vergangenen Jahren durch Zuzug getrieben wurde und damit verbunden eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl in Stadt als auch im Umland auslöste. Die **starken demografischen Fundamentaldaten** werden

auch in Zukunft für eine wachsende Bevölkerung in Regensburg sorgen. Der Erwerb von Wohnraum hat sich vor diesem Hintergrund im Vergleich zum 2015er Immobilien-Marktbericht noch einmal verteuert, was die **Erschwinglichkeit stark einschränkt**: Inzwischen müssen rund **10,5 Jahreseinkommen (Bericht 2015: 8,8) für eine standardisierte Vergleichswohnung** in der Stadt Regensburg investiert werden, sodass lediglich Wohnstandorte in den Landkreisen München, Miesbach oder Garmisch-Partenkirchen teurer sind. Im Landkreis hat sich die Erschwinglichkeit zwar auch verschlechtert (von 4,6 auf 5,9 Jahreseinkommen), liegt aber dennoch deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 7,2 Jahreseinkommen. Im zeitlichen Verlauf ist weiterhin deutlich erkennbar, dass sich die **Immobilienpreise in der Stadt ab dem Jahr 2012 von den Einkommen abgekoppelt haben**. Mit Blick auf die Eigenkapitalquoten bei Immobilienfinanzierungen und einer zu geringen Zahl an Wohnungsfertigstellungen, kann jedoch nicht von einer Preisblase ausgegangen werden.

Die **Bautätigkeit blieb 2015 leicht hinter dem Rekord von 2014 zurück**, befindet sich aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Während in der Stadt überwiegend Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen, dominiert im Landkreis das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit Blick auf die Anzahl an Genehmigungen ist weiterhin von einer hohen Anzahl an Fertigstellungen auszugehen.

In Bezug auf das **Kaufpreisgefüge** lässt sich eine deutliche Steigerung gegenüber dem letzten ausführlichen Marktbericht erkennen: **Neu errichtete Eigentumswohnungen kosten in der Stadt durchschnittlich rund 4.400 Euro/qm** (Bericht 2015: 3.800 Euro/qm), während es im Landkreis rund 3.200 Euro/qm sind (Bericht 2015: 2.600 Euro/qm). Im Neubau sind Preise in ordentlichen Lagen

² Anmerkung: Gem. Grundstücksmarktbericht der Stadt München waren es in 2016 durchschnittlich plus 11 %.



der Stadt Regensburg um die 5.000 Euro/qm eher die Regel als die Ausnahme. Bei exzellenter Lage und Ausstattung sind Preise bis 7.000 Euro/qm in der Stadt möglich. Die Durchschnittspreise für Bestandswohnungen liegen bei 3.400 Euro/qm (Stadt) bzw. 2.250 Euro/qm (Landkreis), wobei speziell im Landkreis deutliche Zu- und Abschläge, je nach Nähe zur Stadt, zu verzeichnen sind.

Zentralität ist weiterhin „Trumpf“. Die teuersten Lagen innerhalb der Stadt Regensburg stellen nach wie vor die Altstadt und Stadtamhof dar. Günstigere Lagen sind unter anderem die Stadtbezirke Winzer-Kager, Königswiesen und Kasernenviertel. Im Landkreis gilt der Trend: je näher an der Stadt, desto teurer. Am teuersten sind daher die Standorte Lappersdorf, Zeitlarn, Donaustauf und Pentling.

Die im Immobilienmarktbericht von 2015 beschriebene **„Schallgrenze“ von 10 Euro/qm bei Mietpreisen scheint inzwischen insbesondere bei Neubauten klar durchbrochen:** hier wurden zuletzt Durchschnittsmieten in Höhe von 11,20 Euro/qm (Bericht 2015: 10,30 Euro/qm) erzielt. Bei Bestandswohnungen sind es durchschnittlich 9,60 Euro/qm. Im Landkreis ist das Mietpreisniveau mit 8,90 Euro/qm (Neubau) bzw. 7,30 Euro/qm (Bestand) deutlich günstiger, wobei auch hier entsprechende Zuschläge bei einer Nähe zur Stadt feststellbar sind. Die Preisentwicklung folgt damit auch im Mietsegment einem positiven Trend, wobei die Dynamik längst nicht so hoch ist, wie bei den Preisen für Eigentumswohnungen. Auch bei den Mieten erwarten wir für die Zukunft deutlich geringere Steigerungsraten als in der Vergangenheit.

Die preisbeeinflussenden Faktoren weisen im Zeitverlauf eine hohe Konstanz auf. So ließen sich vor allem der Einfluss der Wohnungsgröße, der Situierung im Objekt und des Jahrs der Errichtung nachweisen.

Es ergaben sich speziell im Bereich von weniger als 30 qm Wohnfläche Zuschläge bezogen auf die Quadratmeterpreise sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumswohnungen. Hohe Aufschläge lassen sich insbesondere bei Immobilien mit Baujahren ab 2010 erkennen.

Generell lassen sich große Unterschiede zwischen Angebot und Nachfrage bei den Objekten feststellen. So werden beispielsweise (mittel-)große Eigentumswohnungen, d. h. zwei bis vier Zimmer, zu selten angeboten, dafür aber umso mehr nachgefragt. Ähnliche Tendenzen lassen sich für Wohnungsangebot und -nachfrage von 1,5/2-Zimmer-Mietwohnungen erkennen, während vor allem kleine Apartments zum Kauf auf eher durchschnittliches Interesse stoßen.

Die Grundstückspreise im Geschosswohnungsbau stellen zunehmend eine besondere Herausforderung dar. In den vergangenen zehn Jahren betrug die jährliche Steigerungsrate bei Wohnbaugrundstücken bis zu +9,0 % p.a. je nach Lage. Im Vergleich dazu stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke zwischen 2010 und 2016 durchschnittlich zwischen +7,7 % und +9,5 % p. a. je nach Lage.

Diese Dynamik hat in den letzten vier Jahren aufgrund des Niedrigzinsumfeldes und der damit einhergehenden Vermögenspreisinflation nochmal deutlich an Fahrt zugelegt. Wie auch in anderen bayerischen Ballungszentren sind die Steigerungsraten im Geschosswohnungsbau besonders hoch. Mit bis zu 2.000 Euro bezogen auf einen Quadratmeter realisierbare Wohnfläche nehmen die Grunderwerbskosten somit einen immer größeren Anteil an den Gesamtentwicklungskosten der Projektentwickler ein. Neben den steigenden Baukosten wirken damit auch weiterhin die Grundstückspreise als wesentlicher Treiber der Preis- und Mietsteigerungen von Neubauobjekten.



Bauen. Kaufen. Mieten. Wohnen.



1. Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext

Stadt und Landkreis Regensburg können mit einer hohen standörtlichen Qualität überzeugen. Diese ergibt sich vor allem aus der hohen Lebensqualität, einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur mit einer Vielzahl an erfolgreich agierenden Wirtschaftsunternehmen unterschiedlicher Größe sowie einer sehr guten verkehrstechnischen Erschließung.

Trotz der positiven Ausgangssituation im Hinblick auf die wirtschaftliche und demografische Verfassung Regensburgs blieb die in der jüngsten Vergangenheit gestiegene Wohnungsbautätigkeit weiterhin 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.

Der in der Vergangenheit eingeschlagene Entwicklungspfad lässt auch für die Zukunft vermuten, dass Stadt und Landkreis Regensburg, hier als „Region Regensburg“ bezeichnet, auch weiterhin zu den attraktivsten Regionen in Bayern und Deutschland zählen werden. Daraus lässt sich ableiten, dass sich der Wohnungsmarkt in der Region Regensburg weiter dynamisch entwickeln wird.

Anhaltend positiver Trend – weiterhin deutliche Einwohnerzunahme in Stadt und Landkreis Regensburg

Aktuell (2015) leben in Stadt und Landkreis Regensburg insgesamt knapp 335.000 Menschen und damit über

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

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

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

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

22.800 mehr als noch 10 Jahre zuvor. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt +7,3 % beziehungsweise einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von +0,73 %. Bayernweit fällt dieses Wachstum mit +2,8 % beziehungsweise +0,31 % p.a. deutlich geringer aus. Das Delta von aktuell 4,5 % betrug noch vor zwei Jahren lediglich 3,8 % – es kann also festgestellt werden, dass sich die Dynamik in der Region noch ausgeweitet hat.

Gemessen an der Zahl seiner Einwohner rangiert Regensburg mit 145.465 (2015) Einwohnern unter den

vier größten Städten in Bayern, direkt hinter der bayerischen Landeshauptstadt München, Nürnberg und Augsburg. Der Landkreis nimmt mit 189.390 Einwohnern unter den 71 bayerischen Landkreisen den fünften Rang ein. Hierzu 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 Fürstentum Regensburg. Die Einwohnerentwicklung in Stadt und Landkreis Regensburg zählt nach wie vor zu den Dynamischsten in Bayern.

Seit einer statistischen Korrektur durch den Zensus 2011³ haben sich die Einwohnerzahlen in der Stadt Regensburg um +4,2 % und im Landkreis um +1,2 % positiv entwickelt.

Einwohnerentwicklung

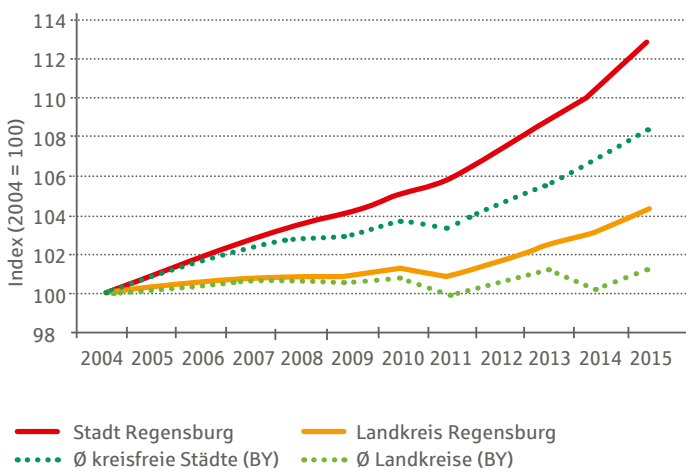


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im bayerischen Kontext
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Einwohnerzuwächse resultieren in Stadt und 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. Im Schnitt weisen die Landkreise Bayerns ein jährliches Geburtendefizit von etwas über -1,0 % p.a. der Bevölkerung auf. Dies führte dazu, dass die Einwohnerentwicklung trotz der Zuzüge in der Vergangenheit relativ konstant verlaufen ist. Eine Änderung setzte erst ab 2011 in den bayerischen Landkreisen und Stadtkreisen ein. Seitdem ist ein teilweise deutlicher Entwicklungsschub erkennbar.

Stadt und Landkreis Regensburg in sehr guter Wirtschaftsverfassung

Sozialversicherungspflichtig 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.

In wirtschaftlicher Hinsicht haben sich sowohl die Stadt als auch der Landkreis weiterhin positiv entwickelt. Dies drückt sich vor allem in einem positiven Entwicklungsverlauf der Beschäftigtenzahlen aus. 2015 waren 30.242 Menschen mehr sozialversicherungspflichtig in der Region beschäftigt als noch Ende 2005, was einem Anstieg von +24,2 % 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“ +21,4 %. Der Beschäftigungsanstieg notierte auch über der oben dargelegten Einwohnerentwicklung, weshalb die Arbeitslosenquote in der Stadt bis Ende 2016 sukzessive auf 3,7 % und im Landkreis auf 2,0 % abnahm. In Stadt und Landkreis herrscht seit mehreren Jahren praktisch Vollbeschäftigung, weshalb die Arbeitslosigkeit faktisch nicht weiter abgebaut werden kann. Wachstumshemmend wirkt sich zunehmend ein Fachkräftemangel aus. Im Agenturbezirk Regensburg waren im Juli 2017 6.178 offene Stellen gemeldet und damit 355 mehr als zum selben Zeitpunkt im Vorjahr.

In der bayernweiten Betrachtung der kreisfreien Städte nimmt die Stadt Regensburg mit 113.254 svp Beschäftigten (2015) den vierten Rang ein, der Landkreis Regensburg ist mit 42.463 svp Beschäftigten (2015) auf Rang 27 der beschäftigungsstärksten bayerischen Landkreise. Der resultierende Druck auf die Wohnungsmärkte wird an dieser Entwicklung deutlich: In den letzten zwei Jahren konnten in Stadt und Landkreis fast 10.000 neue Stellen geschaffen werden, was einem sensationellen Zuwachs von +6,6 % entspricht.

Bei einer historischen Betrachtung hinterließen die negativen Auswirkungen von wirtschaftlichen Verwerfungen und Schocks in der Stadt Regensburg deutlichere Spuren als im Landkreis. Während im Krisenjahr 2009 die

³ 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.

Zahl der svp-Beschäftigten beispielsweise um rd. 2.850 (-2,9 %) einbrach, blieb die Zahl der svp Beschäftigten im Landkreis Regensburg stabil. Die Ursachen für diesen Entwicklungsverlauf liegen u. a. in den unterschiedlichen Internationalisierungsgraden der beiden Raumeinheiten. So sind urbane Ökonomien wie die von der Stadt Regensburg zumeist deutlich exportlastiger und damit anfälliger gegenüber globalen Verwerfungen. Insgesamt wurden zwischen 2005 und 2015 in der Stadt Regensburg über 20.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Im Landkreis Regensburg waren es im selben Zeitraum über 9.000 neue Arbeitsplätze.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

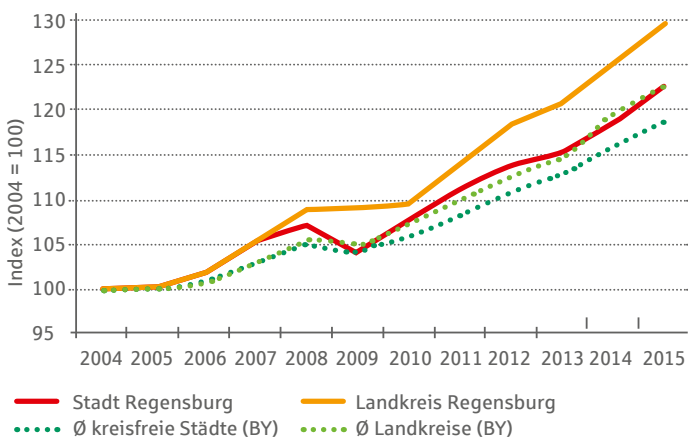


Abbildung 2: Entwicklung der svp-Beschäftigung im bayerischen Kontext
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Regensburger haben jährlich 567 Euro mehr Kaufkraft als der bayerische Durchschnitt

Die Kaufkraft in Bayern belief sich im Jahr 2016 auf 23.855 Euro pro Einwohner. In der Stadt Regensburg (Kaufkraftkennziffer 110,6) stehen den Einwohnern im Landesvergleich jährlich 567 Euro mehr für Verbrauchsausgaben zur Verfügung (= 24.422 Euro/Kopf). Auch in

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. Kindern und Rentnern bzw. Pensionären 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. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.

dieser Hinsicht konnte Regensburg in den vergangenen Jahren seinen Vorsprung weiter ausbauen. Im Vergleich zu anderen wichtigen bayerischen Städten rangiert Regensburg damit auf dem fünften Platz hinter München (132,6), Erlangen (121,8), Landshut (112,4) und Ingolstadt (111,9), aber vor Fürth (107,2) Rosenheim (105,9) und Nürnberg (103,9).

Im Landkreis verfügen die Einwohner über 23.429 Euro/Kopf. Damit rangiert der Landkreis Regensburg auf einem guten 22. 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 146,6. Dennoch ist auch im Landkreis Regensburg die Kaufkraftkennziffer mit 106,2 im Bundesvergleich überdurchschnittlich hoch.

In Anbetracht des in Bezug auf die Einwohnerzahl großen Anteils an Studierenden in Regensburg – alle Hochschulen zusammen umfassen im Jahr 2016 ca. 31.000 Studentinnen und Studenten, die üblicherweise über geringere Einkommen verfügen –, ist die Kaufkraft in der Region als sehr hoch zu bezeichnen.

Bauaktivität in Stadt und Landkreis Regensburg weiterhin überdurchschnittlich

Sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg fiel im Zehnjahresvergleich die Bautätigkeit deutlich höher aus, als in den meisten kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Damit reagieren Politik und Wohnungswirtschaft in Stadt und Landkreis Regensburg auf die hohe und weiter wachsende Wohnraumnachfrage.

Die Bauaktivität wird beschrieben durch die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bezogen auf 1.000 Einwoh-

Bauaktivität

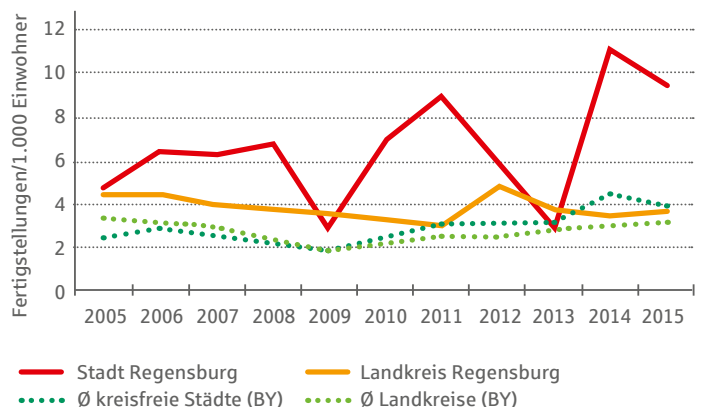


Abbildung 3: Bauaktivität im bayerischen Kontext
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

ner. In 2015 war gegenüber dem sehr starken Vorjahr ein leichter Rückgang der Bauaktivität festzustellen, dennoch wurde der zweithöchste Wert im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2015 erzielt.

Hohes wohnwirtschaftliches Preisniveau in Regensburg, durchschnittliches im Landkreis Regensburg

Die Stadt Regensburg schneidet hinsichtlich der Preisniveaus in allen betrachteten Segmenten (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Einfamilien- bzw. Reihenhäuser, unbebaute Grundstücke) im Vergleich zu den anderen kreisfreien bayerischen Städten stark überdurchschnittlich ab. Ursächlich für dieses Preisniveau sind u. a. die prosperierende Wirtschaft, die hohe Lebensqualität, der Status als Universitätsstadt und insgesamt ein gesellschaftlicher Wandel, welcher mit einer Präferenz gegenüber urbanen Lebensstilen sowie einem entsprechenden Zuzug einhergeht. All dies hat zu einer gestiegenen Wohnraumnachfrage beigetragen, die von steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen ausgelöst wurde. Im Vergleich zur Situation vor zwei Jahren kann man feststellen, dass sich die Preisniveaus in Stadt und Landkreis Regensburg weiterhin dynamisch entwickelt haben. Insgesamt haben sich die Preisniveaus im Geschosswohnungsbau (Miete und Kauf) ein wenig mehr angeglich.

Demgegenüber bewegen sich die Mieten und Preise im Landkreis Regensburg auf einem ähnlichen Niveau wie der ausgewiesene Mittelwert aller bayerischen Landkreise. Der strukturelle Unterscheid zwischen Stadt und Land ist somit seit der erstmaligen Erstellung des Marktberichts vor zwei Jahren stabil.

Immobilienpreise und -mieten im Vergleich 2016

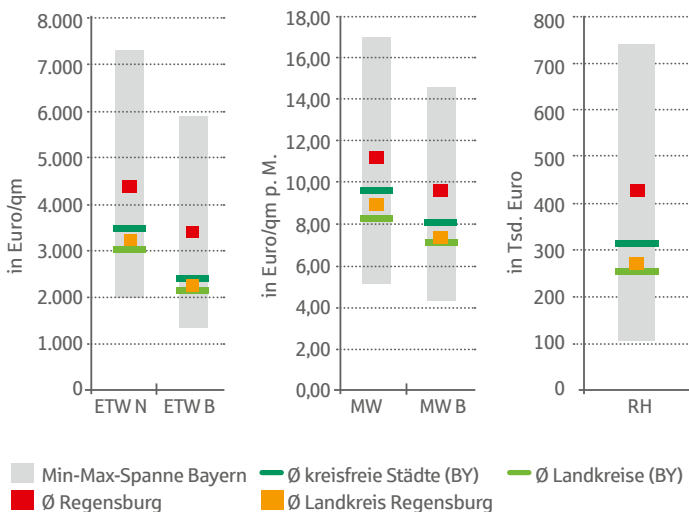


Abbildung 4: Regionale Einordnung der Wohnungspreise
 Hinweis: ETW: Eigentumswohnung, MW: Mietwohnung; RH: Reihenhäuser; N: Erstbezug; B: Bestand

Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg bayernweit mit am niedrigsten

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 vom Staat 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 infrage stehende Dreizimmerwohnung hat einen Preis von 297.500 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten. Es müssen folglich 8,5 verfügbare Jahreseinkommen für den Erwerb aufgewandt werden.

In Regensburg müssen für eine „standardisierte“ Wohnimmobilie im Schnitt 10,5 Jahreseinkommen aufgewandt werden. Damit liegt Regensburg deutlich über dem Schnitt von 7,2 Jahreseinkommen für alle bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte. Regensburg reiht sich somit unter den teuersten Wohnstandorten in Bayern ein. Lediglich Regionen wie Stadt und Landkreis München, Miesbach oder Garmisch-Partenkirchen sind teurer.



Etwas günstiger ist hingegen der Landkreis Regensburg, wo durchschnittlich 5,9 Jahreseinkommen investiert werden müssen. Wohneigentumserwerb ist hier folglich noch relativ erschwinglich. Auch diese Feststellung ist somit im Zeitverlauf konsistent und konnte analog bereits vor zwei Jahren konstatiert werden.

Stellt man die Einkommensentwicklung der Immobilienpreisentwicklung gegenüber, können zentrale Erkenntnisse abgeleitet werden. Im zeitlichen Verlauf der letzten zehn Jahre ist deutlich erkennbar, dass sich die Immobilienpreise in der Stadt Regensburg ab dem Jahr 2012 von den Einkommen abgekoppelt haben und diese Entwicklung anhält, während im Landkreis das Verhältnis relativ stabil ist. Eine rein rationale Erwartung wäre an dieser Stelle, dass die Preisdynamik nachlässt, was jedoch trotz des seit Jahren überdurchschnittlichen Erschwinglichkeitsindex bisher nicht der Fall war. Wir gehen davon aus, dass die Preisentwicklung in Zukunft gemäßiger ausfallen wird. Ein Rückschlagspotenzial von 19 % für ETW-Preise in der Stadt Regensburg, wie von anderen Marktexperten publiziert⁴, sehen wir jedoch vor

dem Hintergrund der weiterhin starken Fundamentaldaten (starke Einwohner-, Haushalts- und Beschäftigungsentwicklung bei zu geringer Bautätigkeit) als unrealistisch an.

Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum

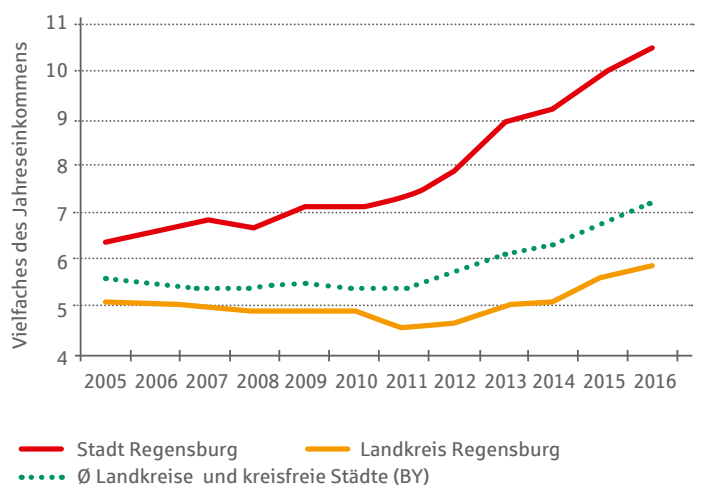


Abbildung 5: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens im bayerischen Kontext

Quelle: bulwiengesa AG, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

⁴ Quelle: Empirica-Studie (2017), zitiert nach Focus Online: http://www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilienkauff/empirica-institut-erechnet-rueckschlagspotential-preisabsturz-um-fast-50-prozent-droht-30-staedte-in-denen-sie-keine-immobilien-kaufen-sollten_id_6689180.html, Zugriff am 27.08.2017

2. Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg

2.1 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

Demografischer Wandel wird sichtbar, Bevölkerungswachstum setzt sich in Zukunft fort

Regensburg konnte in den zurückliegenden Jahren nicht zuletzt aufgrund seiner standörtlichen Qualitäten ein positives Bevölkerungswachstum verzeichnen. So wuchs die Stadt zwischen 2004 und 2015 durchschnittlich um ca. 1.500 Einwohner pro Jahr. Zwischen 2010 und 2015 stieg die Einwohnerzahl sogar im Durchschnitt jährlich um ca. 1.990 Einwohner. Auch in Zukunft stehen in Regensburg die Zeichen auf Wachstum – wenn auch in etwas abgeschwächter Dynamik. Bis 2035 geht unsere Prognose von einem weiteren Wachstum der Bevölkerungszahl auf ca. 156.200 Einwohner aus – ein Zuwachs von ca. 10.690 Personen im Vergleich zum Status quo. Dies würde einer Bevölkerungszunahme von +7,35 % beziehungsweise einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von +0,4 % p.a. entsprechen. Im Vergleich zu bisherigen Annahmen hat sich die Wachstumserwartung in dieser Hinsicht sogar noch ausgeweitet.

Eine deutliche Veränderung gibt es in Bezug auf die Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Regensburg. Bevölkerungszuwächse werden bis 2035 nur bei den über 65-Jährigen zu verzeichnen sein, während die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 15 und 24 Jahren und die der Erwachsenen zwischen 25 und 49 Jahren sinken werden.

Im Ergebnis wird der demografische Wandel auch in Regensburg zunehmend sichtbar, wenn auch nicht ganz so intensiv wie z. B. in Teilen Nordbayerns oder im Bayerischen Wald. Mit diesem gesellschaftlichen Wandel gehen weitreichende Veränderungen im Bereich der Wohnungsnachfrage einher. Zukunftsthemen sind zum Beispiel Barrierefreiheit, steigende Anforderungen an Haustechnik (Smarthome), Shared Living, die Kombination aus Wohnen und Dienstleistungen. Diese und andere Themen werden vor dem Hintergrund des stattfindenden gesellschaftlichen Transformationsprozesses an Relevanz gewinnen.

Bevölkerungsstruktur in der Stadt Regensburg

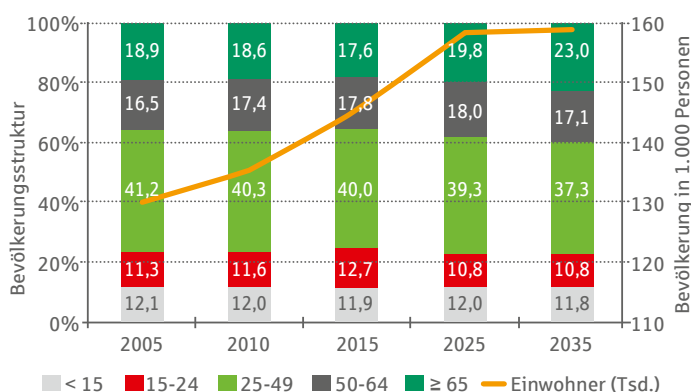


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg
Hinweis: Prognose ab 2016
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa AG

Deutlich stärker als in Regensburg zeigt sich der demografische Wandel im Regensburger Landkreis. Der heute noch relativ hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen wird spürbar abnehmen, die Zahl der über 64-Jährigen bis 2035 hingegen deutlich zunehmen.

Unabhängig von den Verschiebungen in den Alterskohorten wird für den Landkreis Regensburg eine insgesamt positive Einwohnerentwicklung prognostiziert. So dürften bis 2035 etwa 14.100 Menschen mehr im Landkreis leben als noch 2015. Mit jährlichen Wachstumsraten in Höhe von rund +0,4 % fällt die Dynamik in etwa gleich hoch aus wie in der Stadt Regensburg.

Bevölkerungsstruktur im Landkreis Regensburg

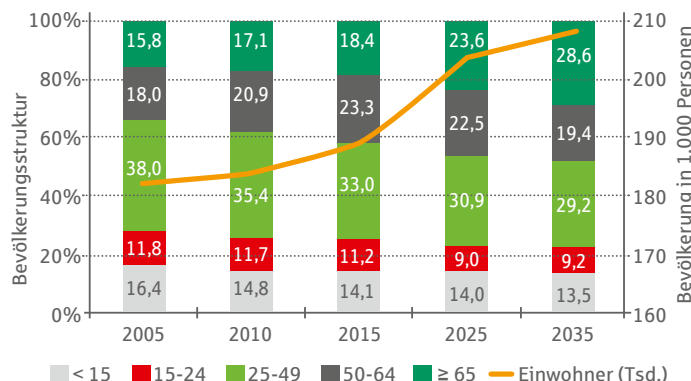


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg
Hinweis: Prognose ab 2016. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa AG

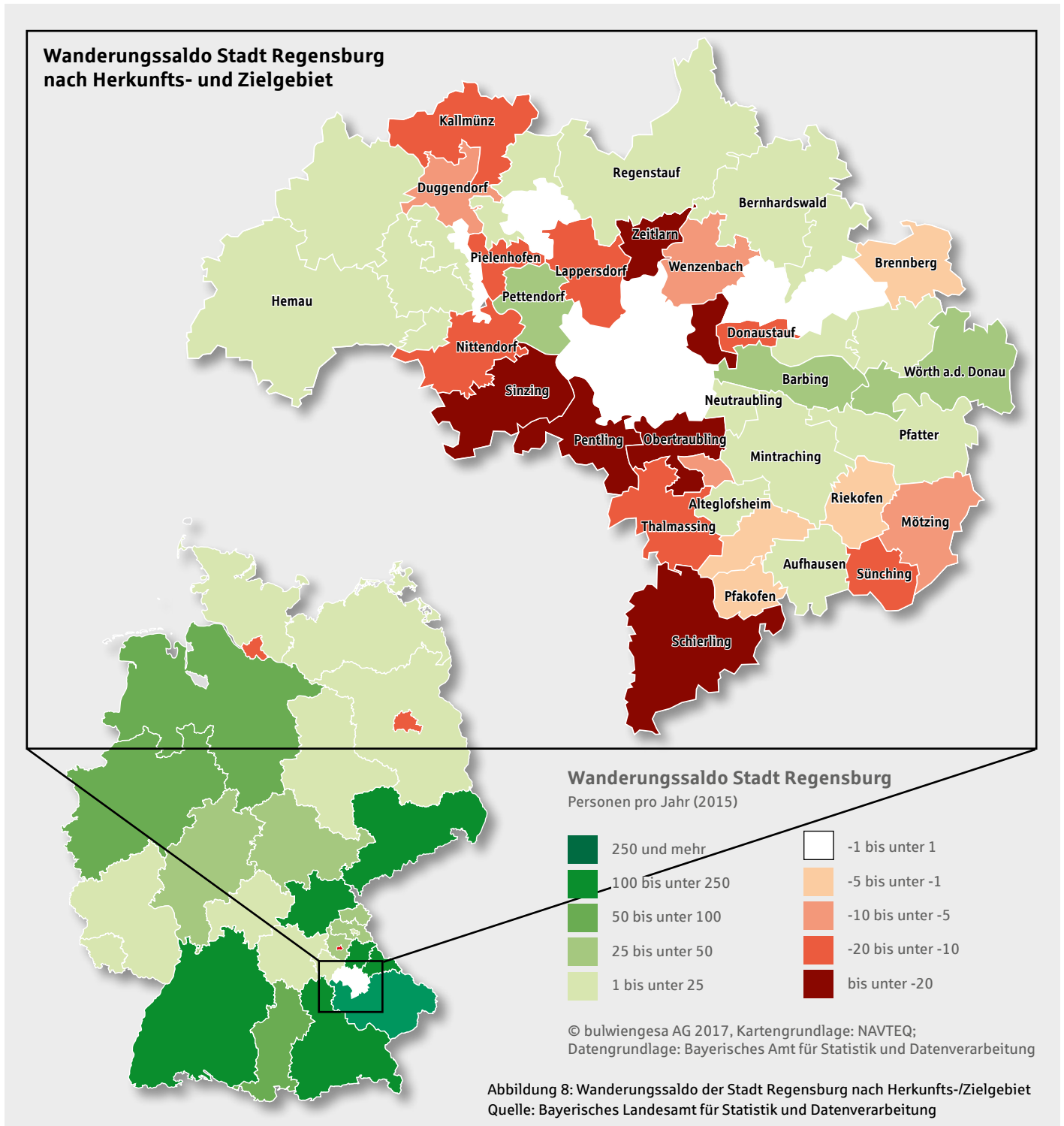
Zuwanderung weiterhin wesentlicher Treiber der Einwohnerentwicklung

Wie auch in der Vergangenheit wird die positive Einwohnerentwicklung in der Stadt Regensburg maßgeblich durch die anhaltend hohe positive Zuwanderung getragen. Zwischen 2010 und 2015 zogen etwa 74.000 Menschen nach Regensburg. Dem standen im selben Zeitraum ca. 62.700 Fortzüge aus Regensburg entgegen. Damit ergibt sich für den Zeitraum zwischen 2010 und 2015 ein positiver Wanderungssaldo von rund 11.250

Personen. Die Dynamik hält somit auch in dieser Hinsicht an und hat sich sogar noch leicht ausgeweitet.

Auf einem anderen Niveau, aber dennoch auch anhaltend positiv, ist der Geburtensaldo. Seit 2012 konnte erstmals wieder ein Geburtenüberschuss verzeichnet werden. Diese Entwicklung hielt an und so wurde 2015 ein Saldo von plus 111 registriert; 2014 waren es sogar 140 Personen.

Auf regionaler Ebene weist die Stadt eine intensive Wanderungsverflechtung mit den umliegenden Kommunen



des Landkreises Regensburg auf. Es zeigt sich, dass Regensburg weiterhin vor allem in die direkt an das Stadtgebiet grenzenden und gut erreichbaren Kommunen Einwohner per Saldo verliert. In diesem empirischen Befund zeigen sich keinerlei Unterschiede zur Vorgängerstudie. Insbesondere Tegernheim (-34) und Obertraubling (-39) ziehen pro Jahr mehr Regensburger an, als aus diesen Bereichen nach Regensburg ziehen.

Ursachen für dieses Wanderungsbild werden nach wie vor das im Vergleich zur Stadt günstigere Preisniveau, eine bessere Verfügbarkeit von Baugrundstücken oder die noch adäquate Versorgung mit öffentlichem Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten gesehen. Insgesamt zeigt sich in der Rückschau, dass die angespannte Lage am Wohnimmobilienmarkt in der Stadt viele Menschen zum Ausweichen in weniger zentrale Lagen zwingt.

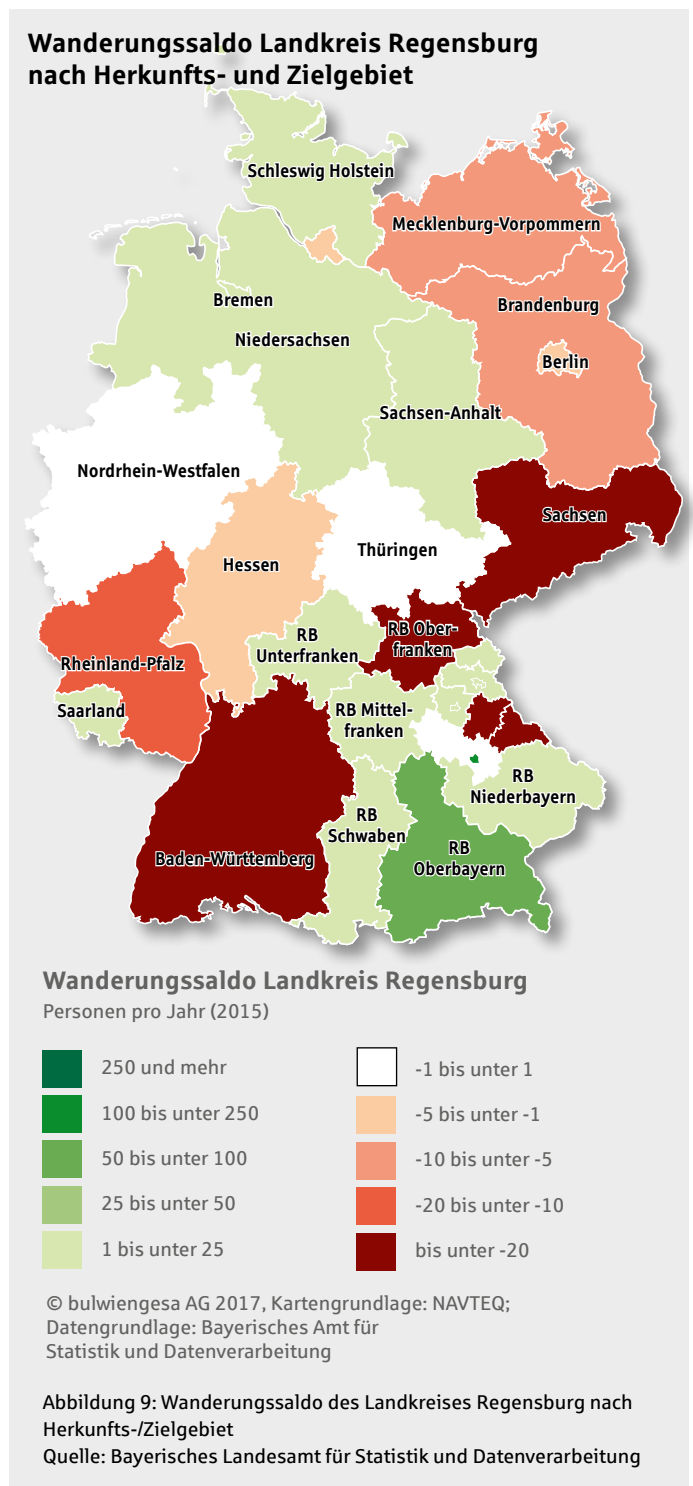
Dagegen weist Regensburg mit Barbing (+32), Wörth a.d. Donau (+31), und Hemau (+14) einen positiven Wanderungssaldo auf.

Vergleicht man die Gesamtwanderungssaldi zwischen Stadt und Landkreis, so zeigt sich, dass beide Raumeinheiten 2015 einen positiven Wanderungssaldo verzeichnen konnten. So lag der Gesamtsaldo im Landkreis Regensburg bei 3.038 Personen und im Landkreis Regensburg bei 2.216 Personen.

In der bayernweiten Betrachtung ist der Wanderungssaldo vor allem mit dem Regierungsbezirk Niederbayern mit +456 Personen/Jahr (2015) weiterhin am höchsten. Auch stabil ist die Feststellung, dass Regensburg weiterhin Einwohner aus fast dem ganzen Bundesgebiet anzieht – nur Hamburg und Berlin üben weiterhin eine überaus hohe Anziehungskraft auf Regensburger aus.

Strukturelle Unterschiede der Wanderungsbewegungen im Landkreis im Abgleich mit früheren Auswertungen ergeben sich vor allem hinsichtlich der Wanderungsbewegungen auf Ebene der Regierungsbezirke. Profitierte der Landkreis in älteren Analysen noch von einer Zuwanderung aus Franken und Schwaben, so profitierte er 2015 insbesondere von einer Zuwanderung aus Oberbayern, Niederbayern, Schwaben und Mittelfranken.

Auf Bundesebene kann der Landkreis Regensburg weiterhin überwiegend Wanderungsgewinne verbuchen, wenn auch nicht mehr in der gleichen Intensität beziehungsweise räumlichen Ausdehnung. So zeigen sich Wanderungsverluste vor allem in das wirtschaftsstarke Baden-Württemberg, aber auch nach Sachsen und Rheinland-Pfalz. Leichtere Wanderungsverluste zeigen sich zudem in Richtung Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Hessen sowie in die Stadtstaaten Hamburg und Berlin.



Stadtbezirke Ostenviertel und Weichs mit den höchsten Wanderungssaldi je 1.000 Einwohner

Hinsichtlich des innerstädtischen Wanderungsverhaltens zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede. Wie in den letzten Jahren auch verzeichnen bis auf wenige Ausnahmen alle Stadtbezirke Zuwächse. Den größten Zustrom verbuchten 2015 die Stadtbezirke 08 Weichs (31,1 Personen), 10 Ostenviertel (39,6 Personen) und 18 Burgweinting-Harting (23 Personen). Die bisherigen Spitzenreiter 15 Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll und 01 Innenstadt

wurden somit abgelöst, verbuchten aber jeweils weiterhin auch einen positiven Saldo. Schlusslicht mit einem negativen Wanderungssaldo war wieder der Stadtbezirk 06 Brandberg-Keilberg (-2,0 Personen), während 17 Oberisling-Graß in Bezug auf seinen Wanderungssaldo nunmehr im Gegensatz zu vorherigen Jahren stagnierte. War 04 Sallern-Gallingkofen in der Vergangenheit mit negativem Saldo aufgefallen, konnten nun Zuwächse realisiert werden.

Interessant ist eine differenzierte Betrachtung in Bezug auf die Frage, 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 und 11 und blieben damit südlich der Donau. Diejenigen, die hingegen bereits zuvor in Regensburg ihren Wohnsitz hatten, zogen primär in den südöstlich gelegenen Stadtbezirk 18 Burgweinting oder in die nördlich der Donau gelegenen Stadtbezirke 08 Weichs und 09 Schwabelweis.

Eine Erklärung sehen wir darin begründet, dass jüngere Menschen zunächst alleine oder mit ebenfalls erwerbstätigem bzw. studierendem Partner in tendenziell zentrale Lagen ziehen. Erst nach einer Phase der Eingewöhnung erfolgt dann im Zuge einer Wohnstandortverbesserung die Suche nach einem neuen Wohnort.

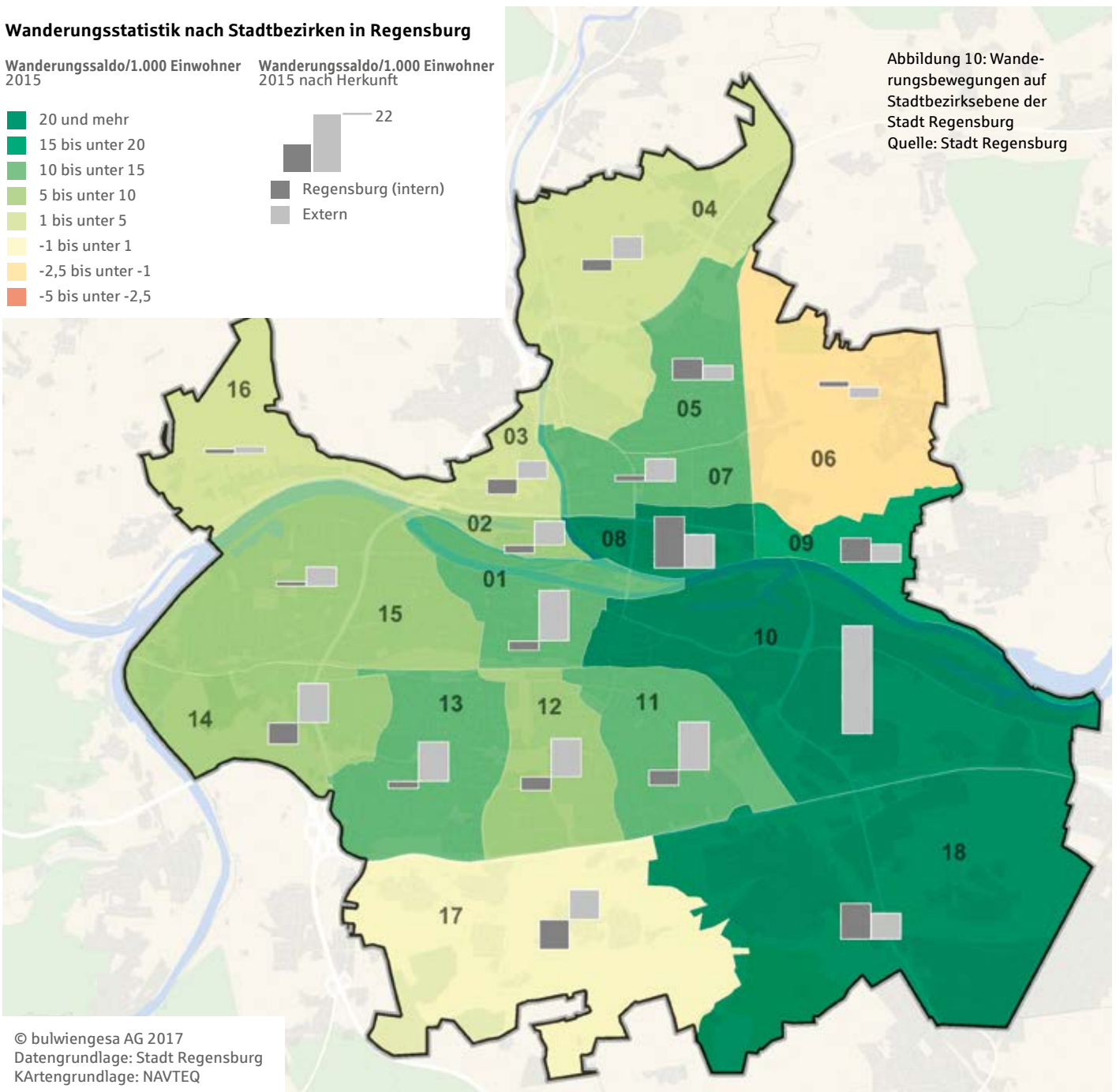
Wanderungsstatistik nach Stadtbezirken in Regensburg

Wanderungssaldo/1.000 Einwohner 2015

- 20 und mehr
- 15 bis unter 20
- 10 bis unter 15
- 5 bis unter 10
- 1 bis unter 5
- 1 bis unter 1
- 2,5 bis unter -1
- 5 bis unter -2,5

Wanderungssaldo/1.000 Einwohner 2015 nach Herkunft

- Regensburg (intern)
- Extern



„Versingelung“ der Gesellschaft schreitet auch in Regensburg voran

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 bzw. „WGs“ im studentischen Bereich) hat.

Der demografische Wandel zeigt sich nicht nur in einer Alterung der Gesellschaft, sondern auch in einer zunehmenden Veränderung in Form des Zusammenlebens beziehungsweise in einer Abnahme der Haushaltgrößen. Derzeit setzt sich ein Regensburger Haushalt aus durchschnittlich 1,63 Personen zusammen. Bis 2030 geht die Prognose von einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsgröße auf 1,58 Personen (zum Vergleich: der bundesweite Durchschnitt notiert gegenwärtig bei ca. 2,0 Personen je Haushalt). Im Landkreis wird die Personenzahl je Haushalt von aktuell 2,04 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 damit kleineren Haushaltgrößen. Diese konzentrieren sich insbesondere bei Senioren, sind aber auch bedingt durch die zunehmende Ausdifferenzierung von Lebensläufen (u. a. Patchwork, Alleinerziehende). Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies: Zukünftig werden vermehrt kleine Wohnungen nachgefragt. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Wohnraum.

Es ist jedoch auch weiterhin festzustellen, dass gerade im Seniorenalter viele Alleinstehende in dem/der mittlerweile zu großen Haus/Wohnung, das/die für die Familiengründung bezogen wurde (Remanenzeffekt) verbleiben. Folglich müssen junge Familien in das Umland ausweichen, da in zentraleren Lagen adäquater Wohnraum nicht zur Verfügung steht. Wir sind auch weiterhin überzeugt, dass ein attraktives Angebot für (alleinstehende) Senioren einen mehrschichtig positiven Effekt auslösen könnte.

In der aktuellen Flüchtlingsthematik zeigt sich, dass zunächst oft nur einzelne Familienmitglieder in Deutschland Asyl beantragen, bei Anerkennung im Zuge eines späteren Familiennachzugs aber binnen relativ kurzer Frist eine deutlich geänderte Wohnraumnachfrage zu erwarten ist.

Im Ergebnis zeigt sich deutlich der bereits in der Vergangenheit von uns aufgezeigte Trend. Für die Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie die Stadtplanung bedeutet dies, dass die Planung angepasst und ein entsprechendes Angebot geschaffen werden muss. Hierbei sind sowohl die skizzierten langfristig wirkenden Trends einzubeziehen, wie man auch auf kurzfristige Veränderungen reagieren muss.

Haushalte in der Stadt Regensburg

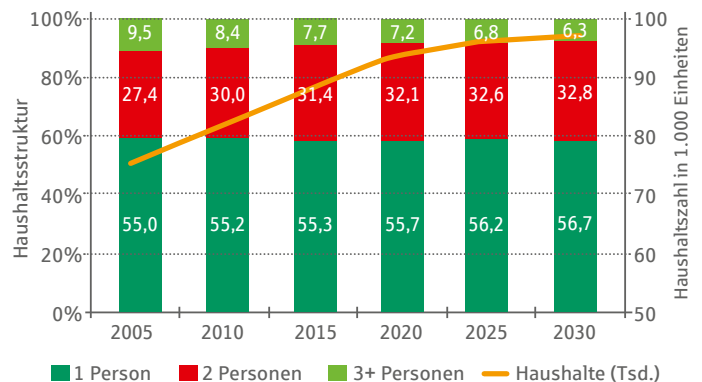


Abbildung 11: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg
Hinweis: Prognose ab 2016
Quelle: bulwiengesa AG, BBSR

Aufgrund dieses übergeordneten Entwicklungstrends wird die Zahl der Haushalte im Vergleich zur Einwohnerzahl stärker zunehmen. Gegenwärtig werden in der Stadt Regensburg ca. 89.890 Haushalte und im Landkreis ca. 93.150 Haushalte registriert. Damit nahm die Zahl der Haushalte in Regensburg zwischen 2005 und 2015 um rund +17 % und im Landkreis Regensburg um rund +10 % zu. Bis 2030 geht die Prognose für Stadt und Landkreis von einem weiteren Anstieg der Hauszahlen in einem Wachstumskorridor von ca. +10 bis +12 % aus. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Haushaltszahl primär für die Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten herangezogen wird, leitet sich eine weiter wachsende

Haushalte im Landkreis Regensburg

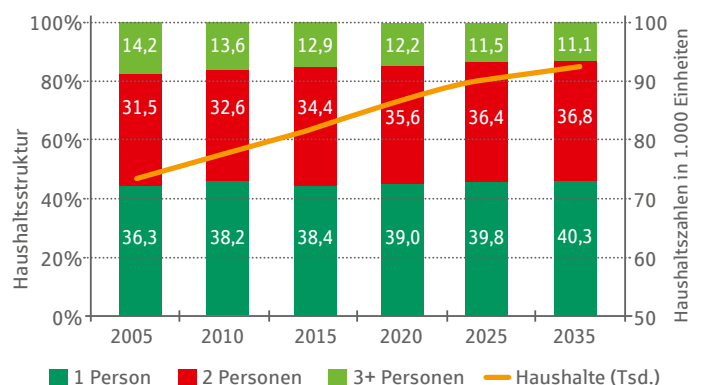


Abbildung 12: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg
Hinweis: Prognose ab 2016
Quelle: bulwiengesa AG, BBSR

Wohnungsnachfrage für Stadt und Landkreis Regensburg aus diesen Rahmenbedingungen ab.

Landkreis Regensburg weiterhin mit höherem Haushaltseinkommen als Stadt

Wie oben festgestellt, ist in der Stadt Regensburg zwar mit einer Kaufkraftkennziffer von 110,6 die einwohnerbezogene Kaufkraft höher als im Landkreis (106,2), jedoch verfügen die Haushalte im Landkreis über höhere Haushaltseinkommen als in der Stadt, ein Umstand, der vor allem auf die größere durchschnittliche Haushaltsgröße zurückzuführen ist. So gehen bei Familien im Landkreis oftmals beide Elternteile einer Erwerbstätigkeit nach. Dies bedingt bei genauerer Betrachtung das durchschnittlich höhere Haushaltseinkommen.

In Regensburg hingegen schlägt sich der relativ hohe Anteil an Studenten nieder, die sich zumeist in den unteren Einkommensgruppen bewegen.

Das hohe verfügbare Einkommen bedingt auch eine hohe Zahlungsbereitschaft bei Kapitaldienst oder Mietbelastung.

Haushalts-Nettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg

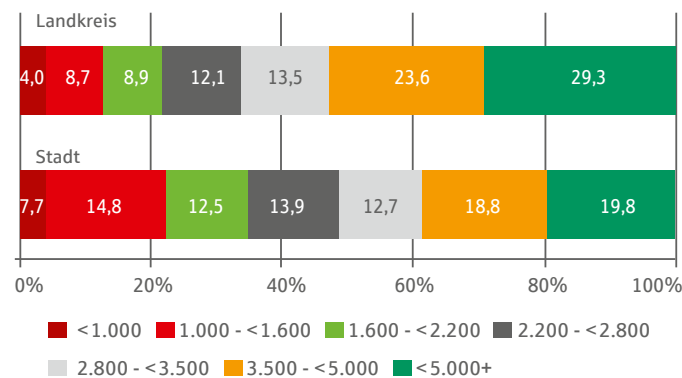


Abbildung 13: Haushaltsnettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg 2016
Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Nebenwohnsitze in Regensburg weiterhin mit hoher Bedeutung

Mit einem Anteil von 10,3 % (2015) haben Einwohner mit Nebenwohnsitz in Regensburg weiterhin einen relevanten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Hierfür gibt es logische Erklärungen. Einerseits ist Regensburg eine klassische Studentenstadt – etwa jeder fünfte Einwohner ist ein Student (ca. 31.300 Studierende im Jahr 2016) und viele Studenten melden sich nur mit dem Neben-

wohnsitz am Studienort an. Da Regensburg zudem keine Zweitwohnsitzsteuer erhebt, besteht auch weiterhin kein Druck, sich mit Erstwohnsitz in der Stadt anzumelden.

Die Zahl der Studierenden in Regensburg ist zwischen 2006 und 2016 um rund +35 % gestiegen, ausgehend von rund 23.200 Studierenden in 2006. Ein Bündel an Ursachen zeigt sich für dieses Entwicklungsbild verantwortlich. Hierzu zählen zum Beispiel: ein doppelter Abiturjahrgang in Bayern im Jahr 2011, die Aussetzung der Wehrpflicht oder gesellschaftliche Veränderungen, die eine höhere Studieneignung in fast allen Schichten bedingen. Zusätzlich zu diesem Ursachenbündel kommen sicherlich noch die sehr hohe Lebensqualität, das nachfragegerechte Studienangebot und die mittlerweile sehr gute studentische Wohnraumversorgung hinzu.

Wie bereits in den letzten Jahren erwartet, zeigt sich nun auch in der Statistik deutlich, dass die in der Vergangenheit sehr dynamisch gestiegenen Studierendenzahlen langsam abflachen. Dies reduziert mittelfristig zum Teil den weiteren Druck auf den Wohnungsmarkt.

Studierende und Studienanfänger in Regensburg

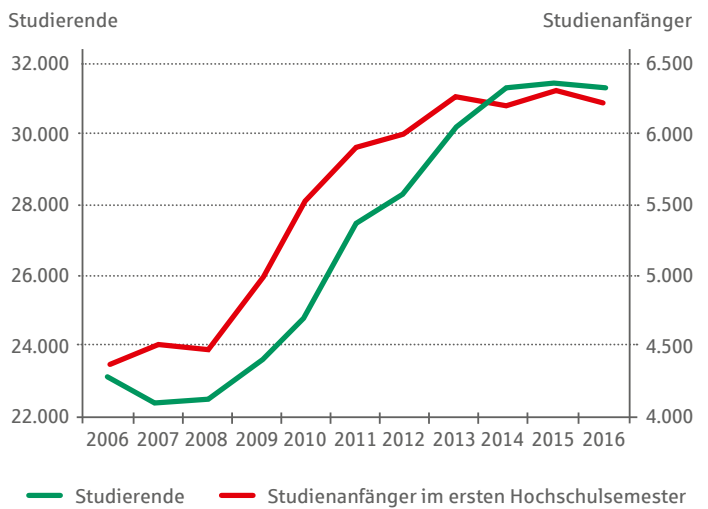


Abbildung 14: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Auf Basis der soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen zeigt sich für den Immobilienmarkt in der Region Regensburg folgender Ist-Zustand: Die positive standörtliche Ausgangslage – hierzu zählen vor allem eine sehr wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur und eine hohe Lebensqualität – zog in der Vergangenheit Erwerbstätige und damit auch Einwohner an. Diese Entwicklung ist seit langer Zeit zu beobachten und wird auch in Zukunft anhalten. Nach dem aktuellen Prognosestand wird die Region Regensburg auch in Zukunft diesen positiven Entwicklungspfad nicht verlassen.

2.2 Ökonomische Rahmenbedingungen

Wirtschaftsstandort Regensburg – Heimat namhafter Wirtschaftsunternehmen

Regensburg zählt innerhalb des Freistaats Bayern zu den attraktivsten Wirtschafts- und Bildungsstandorten. Eine gezielte Stärkung erfuhr der Wirtschaftsstandort mit der Gründung der Universität 1962 und der OTH Regensburg 1971. Mit der Ansiedlung von Großunternehmen konnte die Stadt zudem ihr Image als leistungsstarker Wirtschaftsstandort festigen. So erreichte Regensburg Ende 2015 die sechsthöchste Arbeitsplatzdichte (nach bereits Platz 3 im Jahr 2013) unter allen Großstädten in Deutschland nach Städten wie Schweinfurt, Wolfsburg, Coburg, Erlangen und Ingolstadt mit 1.105 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner im Alter von 15 bis 64 Jahren. Die anhaltend hohe Zahl an Einpendlern wird weiterhin dazu führen, dass latentes Interesse besteht, eine Wohnung nahe bzw. in der Stadt zu erwerben oder zu mieten, um Fahrtkosten und -zeiten zu reduzieren.

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).

Durch die starke wirtschaftliche Stellung ergeben sich verschiedene positive Standortfaktoren der Region. Dazu gehören unter anderem die gute Straßenverkehrs-anbindung über die Bundesautobahnen A 3 und A 93, 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 umschlagsstärksten Binnenhafen Bayerns. Darüber hinaus ist die Stadt Regensburg Sitz der Bezirksregierung Oberpfalz und des Landkreises Regensburg und übernimmt damit zentrale Verwaltungsfunktionen in der Region.

Die Leitunternehmen umfassen weiterhin 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 auch in 2017 die BMW AG (ca. 9.000 Mitarbeiter), die Continental AG (ca. 8.000 Mitarbeiter) und die Universität

(inkl. Universitätsklinikum, ca. 4.400 Beschäftigte). Aktuell weiten die meisten Unternehmen ihr Engagement in der Region aus: Continental baut bspw. auf dem Firmengelände an der Osttangente an und erweitert den Standort um zwei Flügel. Außerdem ist Regensburg seit 2006 Sitz der Geschäftsstelle des bayerischen Clusters Sensorik.

Leitunternehmen am Wirtschaftsstandort Regensburg

Bayernwerk AG	Energie
BMW AG	Automotive
Bosch Siemens Hausgeräte GmbH	Hausgeräte
Continental AG	Automotive
Dachser GmbH & Co. KG	Frachtspeditionsdienst
Infineon Technologies AG	Halbleiter
Krones AG	Maschinenbau
Maschinenfabrik Reinhausen GmbH	Energie
Osram Opto Semiconductors GmbH	Halbleiter/IT-Security
Schenker Deutschland AG	Logistikdienst
Siemens AG	Elektrotechnik
Webasto AG	Automotive

Abbildung 15: Leitunternehmen in Stadt und Landkreis Regensburg
Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg

Region Regensburg in guter Arbeitsmarktverfassung

In der Wohnungsmarktregion Regensburg arbeiteten Ende 2015 ca. 156.000 sozialversicherungspflichtig (svp) Beschäftigte – hiervon entfielen 72 % auf die Stadt Regensburg und rund 28 % auf den Landkreis.

Zwischen 2010 und 2015 stieg die Zahl der svp Beschäftigten in der Stadt Regensburg um rund +14 %, ausgehend von 99.332 svp Beschäftigten. Etwas höher fiel das Wachstum hingegen im Landkreis aus. Hier wurden zuletzt 42.463 svp Beschäftigte registriert, ein Wachstum von +18 % gegenüber 2010. Bis 2020 wird eine weitere positive Entwicklung von ca. +9,3 % für den Stadtkreis prognostiziert.

Ähnlich dem Stadtkreis wird auch dem Landkreis ein positiver Entwicklungsverlauf in Bezug auf die Entwicklung der svp Beschäftigten prognostiziert. Bis 2020 soll die Zahl der svp Beschäftigten auf rund 48.550 ansteigen. Prozentual entspräche dies einer Veränderung von +14,3 %.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote

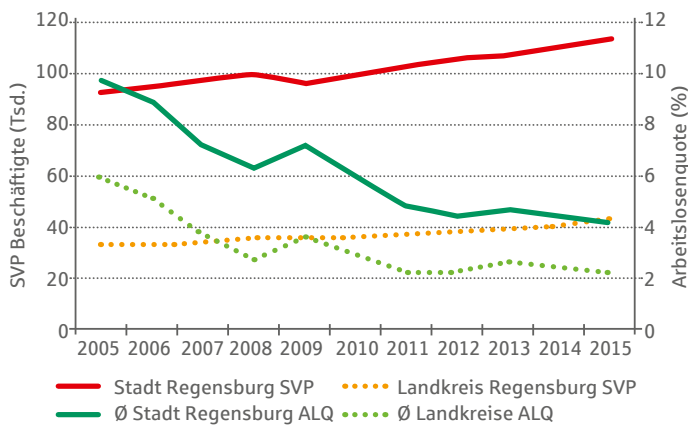


Abbildung 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in Stadt und Landkreis
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die gute Arbeitsmarktverfassung hat in den zurückliegenden Jahren zu einem sukzessiven Rückgang der Arbeitslosigkeit geführt. Lag die Arbeitslosenquote in Regensburg 2010 noch bei 6,0 %, betrug sie Ende 2016 3,7 %. Im Vergleich dazu kommt der Landkreis Regensburg Ende 2016 auf eine Arbeitslosenquote von 2,0 %, ausgehend von 3,0 % im Jahr 2010. Die wirtschaftliche Prosperität, gekoppelt mit einer sehr guten Arbeitsmarktverfassung, ist ein wesentlicher Treiber für die positive Bevölkerungsentwicklung in Regensburg und Umgebung. Der positive Entwicklungspfad birgt aber auch zunehmend Schwierigkeiten, welche mehr und mehr sichtbar werden. So spüren lokale Unternehmen bereits heute Engpässe bei der Suche nach Fachkräften. Die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts wird zukünftig daher vor allem von einer

Zuwanderung von Erwerbspersonen mit entsprechenden Qualifikationsprofilen abhängig sein. Die Dynamik am Arbeitsmarkt besteht somit wie bereits in den vergangenen Jahren fort. Die Arbeitslosenquote kann und konnte nicht weiter signifikant gesenkt werden, da die Werte bereits Vollbeschäftigung signalisieren und in weiten Teilen nur noch eine fluktuationsbedingte Arbeitslosigkeit abbilden.

Unternehmensbezogene Dienstleistungen mit weiter starkem Wachstum

Weiterhin ist das Verarbeitende Gewerbe mit gut 40,2 % Anteil der beschäftigungsstärkste Wirtschaftsabschnitt im Landkreis. Hierauf folgt der Bereich Handel, Logistik und Gastgewerbe, in dem bereits jeder vierte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeitet. In der Stadt sind diese Wirtschaftsabschnitte mit 26,7 % bzw. 16,8 % ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der lokalen Wirtschaft. Darüber hinaus kommt unternehmensbezogenen Dienstleistungen und dem Bildungsbereich und Soziales eine wesentliche Bedeutung zu. Letzterem sind unter anderem die Beschäftigten an den Hochschulen und der Gesundheitsinfrastruktur zugeordnet.

Auch im Zeitraum 2010 bis 2015 wurde der Beschäftigungsaufbau in Stadt und Landkreis wiederum von den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie dem Bereich Bildung und Soziales getragen. In der Stadt Regensburg stagnierte die Beschäftigtenentwicklung in der öffentlichen Verwaltung. Sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg konnten in

Svp Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsabschnitt	Stadt Regensburg			Landkreis Regensburg		
	2015		Δ10-15	2015		Δ10-15
	Anzahl	Anteil	Entwicklung	Anzahl	Anteil	Entwicklung
Landwirtschaft	163	0,1 %	+25,4 %	645	1,5 %	+17,1 %
Verarbeitendes Gewerbe	30.288	26,7 %	+7,8 %	17.075	40,2 %	+11,7 %
öff. Verwaltung	8.316	7,3 %	+3,0 %	1.580	3,7 %	+13,2 %
Handel/Logistik/Gastgewerbe	19.013	16,8 %	+11,6 %	10.695	25,2 %	+18,7 %
Unternehmens bezogene DL	16.273	14,4 %	+15,0 %	2.514	5,9 %	+27,2 %
Bildung/Soziales	23.732	21,0 %	+26,1 %	6.074	14,3 %	+31,8 %
Information/Kommunikation	8.740	7,7 %	+17,8 %	802	1,9 %	+9,6 %
Sonstige	6.729	5,9 %	+20,3 %	3.078	7,3 %	+30,4 %
Gesamt	113.254		+14,0 %	42.463		+18,2 %

Abbildung 17: svp Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten. Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

allen Wirtschaftsabschnitten zwischen 2010 und 2015 Beschäftigungszuwächse generiert werden. Der anhaltende Beschäftigungsaufbau auf breiter Front wirkt für wohnwirtschaftliche Marktsegmente insbesondere auf der Nachfrageseite unterstützend. Nach wie vor zeigt sich also eine anhaltende Dynamik im Arbeitsmarkt der Region Regensburg.

Tourismussektor weiterhin stark

Die UNESCO-Welterbestadt ist ein Besuchermagnet: Das facettenreiche Angebot an Kultureinrichtungen und Sehenswürdigkeiten führte zu kontinuierlich steigenden Zahlen. Die mittelalterliche Altstadt 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 Kräutlermarkt mit der Stiftskirche St. Johann sowie die ehemalige Dompropstei.

Mit fast 1.067.000 Übernachtungen im Jahr 2016 ist der Tourismus in der Stadt Regensburg ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und sorgte 2015 allein im Hotel- und Gastgewerbe für mehr als 3.100 svp Arbeitsplätze. Zum Vergleich: Vor drei Jahren waren es noch ca. 720.000 Übernachtungen. Die Steigerung von über +48 % hatte deutliche Auswirkungen auf die Hotelkapazitäten, die signifikant ausgeweitet wurden. Allerdings steigt auch hier die Nachfrage insgesamt deutlicher als das Angebot. Im Zeitraum 2004 bis 2016 steht dem Zuwachs der

Nächtigungen von +170 % angebotsseitig eine Ausweitung der Bettenkapazität um „nur“ knapp +155 % gegenüber. Somit kam es im Betrachtungszeitraum zu einem Nachfrageüberhang und einer generell guten Auslastung der Hotellerie. Im Vergleich zur Bundes- bzw. Landesebene zeigt sich für 2016, dass mit einer durchschnittlichen Bettenauslastung der Stadt Regensburg von 46,8 % diese sowohl oberhalb des Bundes- von 37,9 % als auch des Landesdurchschnitts in Höhe von 43,5 % notiert. Hierbei sind auch Objekte mit einer typischerweise geringeren Auslastung als neuwertige Hotels enthalten wie bspw. Privatpensionen und private Ferienwohnungen. Die Auslastung der höherwertigen Hotellerie notiert deutlich über den vorgenannten Werten und erreicht Werte bis zu 80 %. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer eines Gastes in Regensburg lag 2016 bei 1,8 Nächten. Dieser Wert zeigt seit 2012 einen stetig ansteigenden Trend und notiert seit 2013 über dem durchschnittlichen Wert der Zeitspanne von 2004 bis 2016 von 1,7 Nächten.

Stadt Regensburg bedeutendster regionaler Arbeitsstandort

Im Gegensatz zur Stadt Regensburg mit einem wachsenden Einpendlerüberschuss steigt im Landkreis die Zahl der Auspendler schneller als die der Einpendler. So stehen in der Stadt Regensburg rund 75.900 Einpendlern knapp 18.300 Auspendler gegenüber, wohingegen im Landkreis das Verhältnis mit rund 19.000 Einpendlern und rund 54.100 Auspendlern sich wie auch bereits in den letzten Jahren deutlich anders darstellt. Insgesamt

Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg



Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtige Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

kann festgehalten werden, dass sich das Pendlervolumen (Addition aus Ein- und Auspendlern) in der Wohnmarktregion Regensburg seit 2006 um +26,4 % erhöht hat. Entsprechend gestiegene Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur gehen hiermit einher.

Bruttoinlandsprodukt pro Kopf in Regensburg anhaltend überdurchschnittlich

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

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

Die positive wirtschaftliche Ausgangslage in der Region Regensburg hat in der Vergangenheit zu einem Beschäftigtenanstieg und zu einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Einwohner geführt.

Ende 2014 lag das erwirtschaftete BIP je Einwohner in der Stadt Regensburg bei rd. 82.000 Euro p.a. was einer Steigerung in Höhe von +12 % in nur zwei Jahren entsprach. Im Gegensatz wurde im Landkreis Regensburg ein BIP je Einwohner in Höhe von rd. 22.300 Euro p.a erwirtschaftet (+8,0 % im Zeitraum 2012 – 2014). Diese Unterschiede sind zwei Gründen geschuldet: Viele in Regensburg Beschäftigte pendeln aufgrund der höheren Arbeitsplatzdichte vom Landkreis zur Arbeit in die Stadt. Die von den Einpendlern erschaffene Wertschöpfung wird der Stadt zugerechnet. Eine Zurechnung dem Wohnstandort der Arbeitnehmer erfolgt hingegen nicht. Der zweite Grund ist

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner

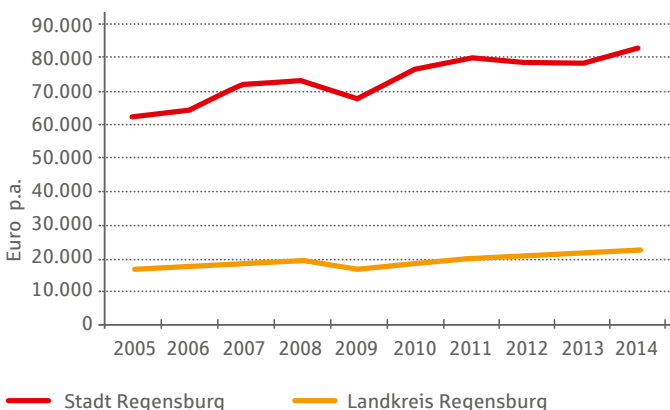


Abbildung 19: Bruttoinlandsprodukt in Stadt und Landkreis Regensburg
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

dem Umstand geschuldet, dass die Bevölkerung im Landkreis (32,5 %) gegenüber der Stadt (29,5%) stärker von Personen geprägt wird, die nicht im Erwerbsalter (15 bis 64 Jahre) sind und dementsprechend nur einen geringen Anteil an der erbrachten Wertschöpfung haben.

Bruttowertschöpfung im Landkreis Regensburg durch positiven Entwicklungsverlauf gekennzeichnet

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 selbstgestellten 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.

Ähnlich der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeichnet sich auch die Bruttowertschöpfung durch einen positiven Verlauf aus. So lag die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem in der Stadt Regensburg im Jahr 2014 bei rund 71.250 Euro p.a. Demgegenüber erreichte der Landkreis eine Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem in Höhe von ca. 59.340 Euro. Im Vergleich zum Jahr 2012 entspricht dies einer Zunahme von absolut fast 7.700 Euro in der Stadt und über 3.800 Euro im Landkreis. Insgesamt ist der Entwicklungsverlauf im Nachgang zur Krise 2009 positiv.

Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem

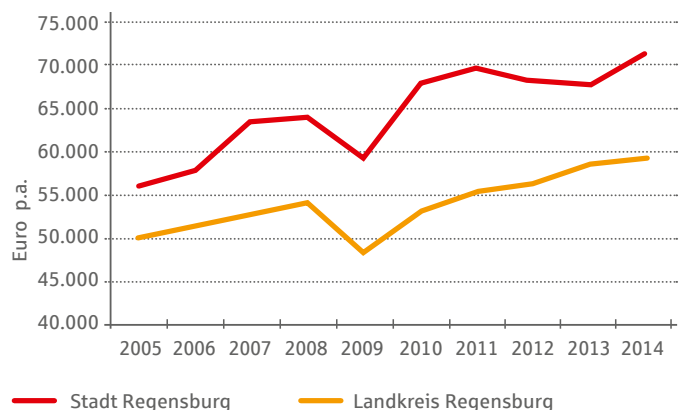


Abbildung 20: Bruttowertschöpfung in Stadt und Landkreis Regensburg
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder.

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

Unterschiede im Altersaufbau der Bevölkerung signifikant

Die einzelnen Stadtbezirke in der Stadt Regensburg und ausgewählte Kommunen im Landkreis zeichnen sich durch eine teilweise sehr heterogene Altersstruktur aus. Die Unterschiede im Altersaufbau sind nicht unerheblich, wirken sie sich doch unmittelbar auf die Wohnungsnachfrage aus. Exemplarisch sind Kommunen mit überproportional hohen Anteilen von Kindern und Jugendlichen auch diejenigen, wo Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser die traditionell beliebtesten Wohnungsmarktsegmente darstellen. Im Vergleich dazu ist die Regensburger Innenstadt vor allem bei jungen Berufsstärtern oder



anderen Personen im erwerbsfähigen Alter beliebt, die zumeist einen urbanen Lebensstil pflegen, welcher sich unmittelbar in ihrer Wohnpräferenz und ihrem Wunsch nach zentralen Wohnlagen niederschlägt.

So reicht das Spektrum der Jugendquotienten von 10,8 % in der Regensburger Innenstadt bis 32,7 % im Stadtbezirk Burgweinting-Harting. Der Stadtbezirk Innenstadt ist zugleich auch derjenige, der den niedrigsten Altenquotienten (12,9 %) aufweist, während in Reinhausen dieser mit 36,7 % sehr hoch ist. Diese Grundstruktur ist weitgehend stabil während der letzten Jahre gewesen (insbesondere im Vergleich zur Vorgängerstudie) und verändert sich erwartungsgemäß nur sukzessive. Auffallend ist, dass in den randstädtischen Stadtbezirken von Regensburg mit hoher Neubautätigkeit im Eigenheimsegment zumeist auch ein vergleichsweise hoher Jugendquotient einhergeht.

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.

Jugendquotient

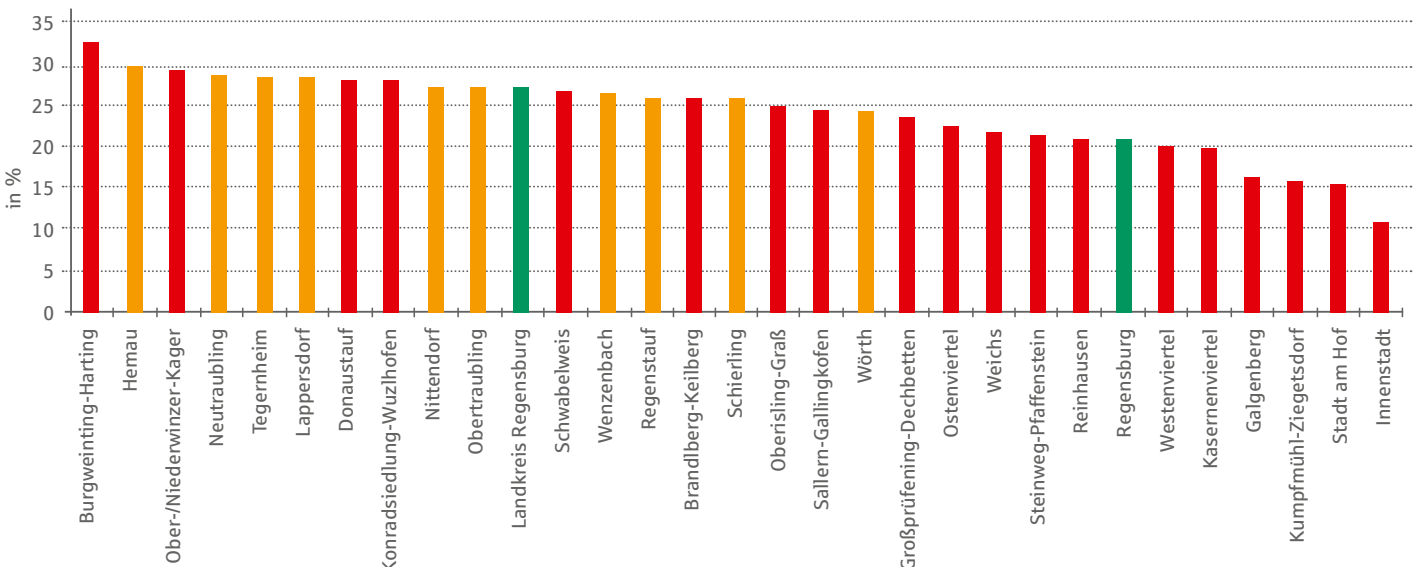


Abbildung 21: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2015

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

Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Altenquotient

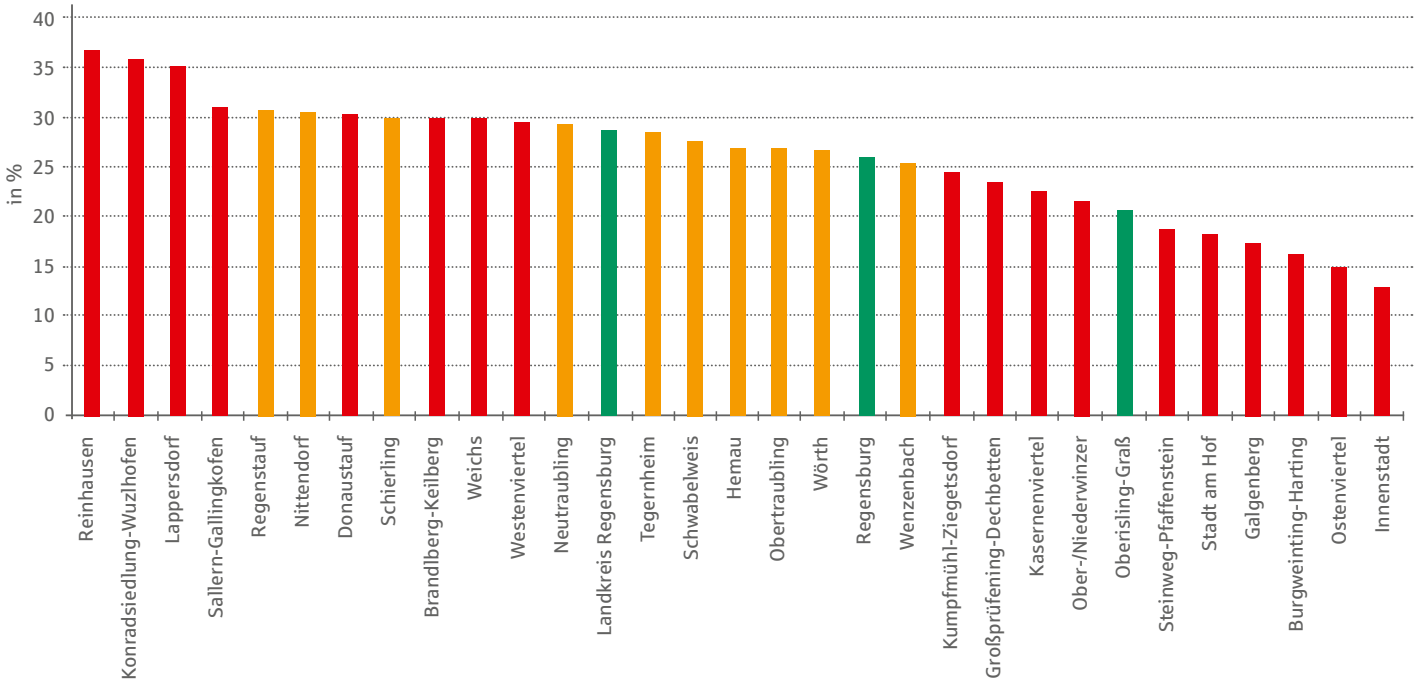


Abbildung 22: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg 2015
 Hinweis: rot: Kommunen im Landkreis; blau: Stadtbezirke; grau: Stadt und Landkreis gesamt
 Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Singles bevorzugen zentrale Lagen in Regensburg, Familien zieht es ins Umland

Die vorhandenen Einpersonenhaushalte zieht es vor allem in die Innenstadt beziehungsweise die innenstadtnahen Lagen, während Familien insbesondere in die Umlandstandorte präferieren. Dabei ist die Innenstadt absoluter Spitzenreiter, was den prozentualen Anteil an Einpersonenhaushalten angeht. Rund 72 % aller Haushalte sind Singlehaushalte. Weitere Standorte mit einem hohen Anteil an Singlehaushalten sind Stadtamhof (66 %), Galgenberg (61 %), Ostenviertel (60 %) oder das Kasernenviertel (60 %).

Standorte, die zu einem überdurchschnittlichen Anteil von (Ehe-)Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden als Wohnstandort gewählt werden und dementsprechend als „familiäre“ Stadtbezirke bezeichnet werden können, sind Burgweinting-Harting, Brandlberg-Keilberg, Schwabelweis, Konradsiedlung-Wutzlhofen oder Sallern-Gallingkofen.

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

Die hier herausgearbeitete Differenzierung der Haushaltstypen ist wesentlich für die in den einzelnen Gebieten nachgefragten Wohnungsgrößen und -typen sowie deren Ausstattung und Konfiguration. 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, relevant ist.

Der direkte Vergleich zwischen der Stadt Regensburg und dem Landkreis Regensburg zeigt, dass in den betrachteten Kommunen des Landkreises Regensburg in mehr als 35 % der Haushalte Kinder leben. Im Vergleich dazu wohnen in der Stadt Regensburg lediglich in rund 14 % der Haushalte Kinder. Haushalte mit Kindern scheint es also in der Wohnungsmarktregion Regensburg schwerpunktmäßig ins Umland zu ziehen.



Haushaltsstruktur auf Stadtbezirksebene

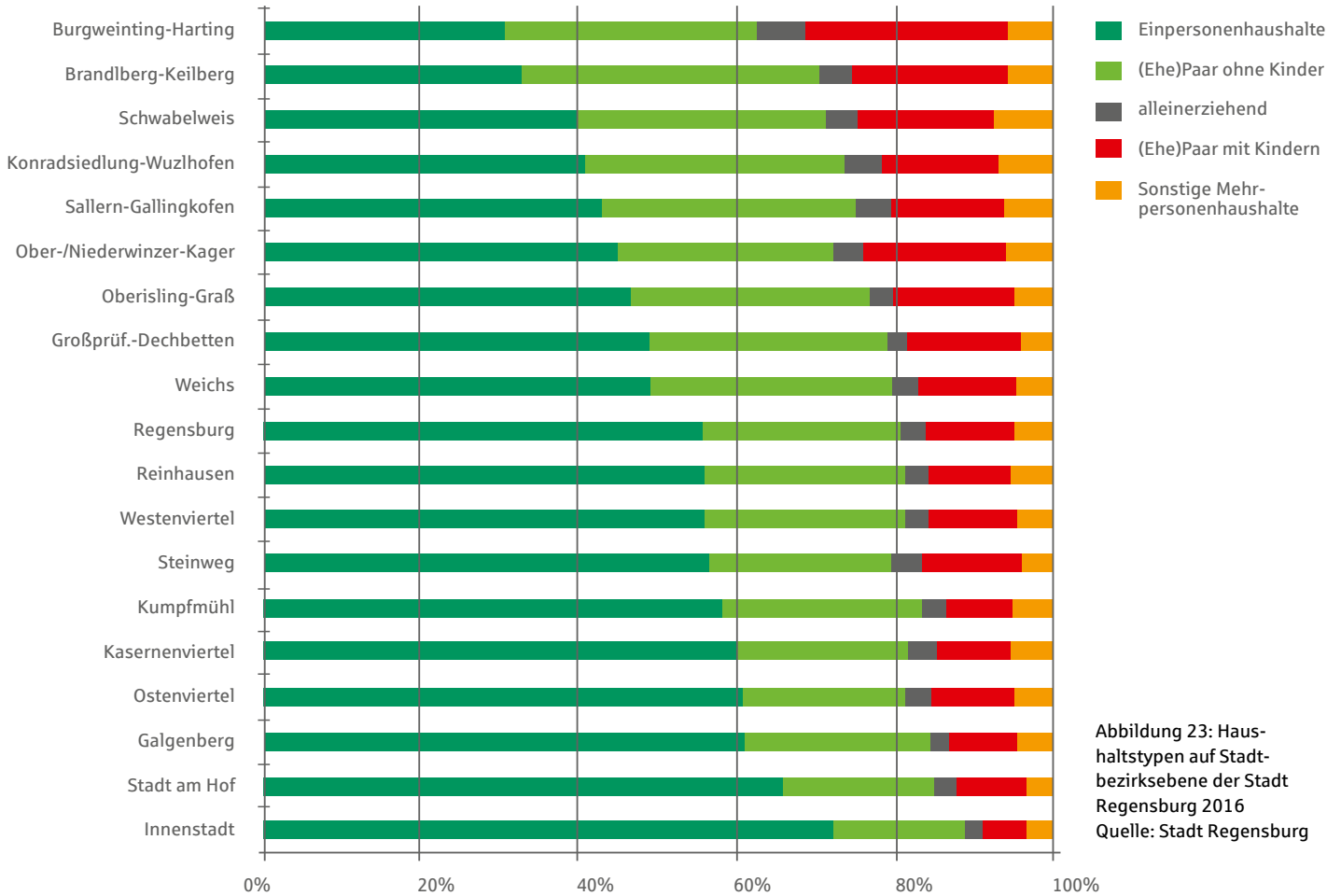


Abbildung 23: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2016
Quelle: Stadt Regensburg

Demgegenüber findet sich in der Stadt Regensburg ein höherer Anteil an Einpersonenhaushalten. Dieser liegt bei rund 56 %, während der Anteil an Singlehaushalten im Landkreis lediglich rund 32 % erreicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte präferieren dementsprechend und im Gegensatz zu Mehrpersonenhaushalten

mit Kindern vor allem urbane Standorte. Die Ergebnisse des direkten Vergleichs lassen zudem erkennen, dass die Struktur der Haushalte über alle Kommunen im Landkreis hinweg gleichförmiger ist, im Gegensatz zur eher heterogenen Struktur zwischen den Stadtbezirken.

Haushaltsstruktur in ausgewählten Landkreiskommunen

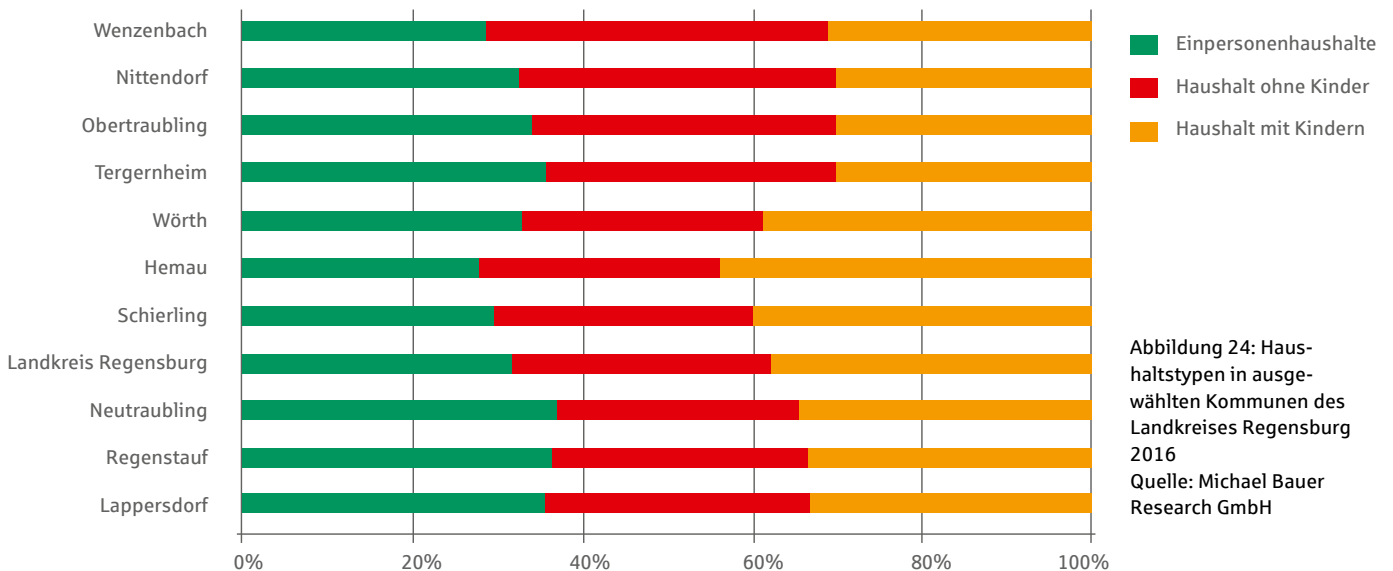


Abbildung 24: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2016
Quelle: Michael Bauer Research GmbH



Räumliche Unterschiede bei Kaufkraft und Haushaltseinkommen in Regensburg erkennbar

Die Verteilung der einwohnerbezogenen Kaufkraft lässt wie auch in den vergangenen Jahren auf Ebene der Postleitbezirke deutliche Unterschiede erkennen. Die höchsten Werte innerhalb der Stadt werden im westlichen und östlichen Stadtgebiet in den PLZ-Gebieten 93049 und 93055 erreicht. Hier stehen den Bewohnern statistisch rund 26.072 Euro pro Person (PLZ-Gebiet 93049) beziehungsweise rund 25.128 Euro pro Person (PLZ-Gebiet 93055) zur Verfügung.

Das untere Ende bildet der PLZ-Bereich 93053 (Stadtbezirke Galgenberg, Kasernenviertel und Oberisling-Graß-Leoprechting), wo den Einwohnern im Mittel mit 22.532 Euro pro Jahr weniger zur Verfügung steht. Auch im Innenstadtbereich, nicht zuletzt aufgrund der studentischen Prägung des Standortes, finden sich viele Haushalte mit niedrigem Einkommen.

Die Ergebnisse lassen direkte Rückschlüsse hinsichtlich der Leistbarkeit bzw. Erschwinglichkeit der Klientel in Bezug auf Miet- oder Kaufobjekte zu.

Im Landkreis Regensburg verfügen über 66 % der Haushalte monatlich über 2.800 Euro und mehr, rund 29 % haben sogar 5.000 Euro und mehr zur Verfügung. Ein Vergleich ausgewählter Kommunen des Landkreises offenbart, dass in Lappersdorf, Wörth und Hemau überdurchschnittlich hohe Einkommen generiert werden, wohingegen gerade in Regenstauf die Spitzeneinkommensklasse von 5.000 Euro und mehr schwächer besetzt ist.

Die einwohnerbezogene Kaufkraft, die von 21.190 Euro p.a. in Hemau bis zu 25.091 Euro p.a. in Lappersdorf

reicht, weist eine relativ große Spanne auf und deutet auf eine divergierende Zahlungsbereitschaft potenzieller Mieter und Käufer hin.

Kaufkraft und Haushaltseinkommen auf PLZ-Ebene in der Stadt Regensburg

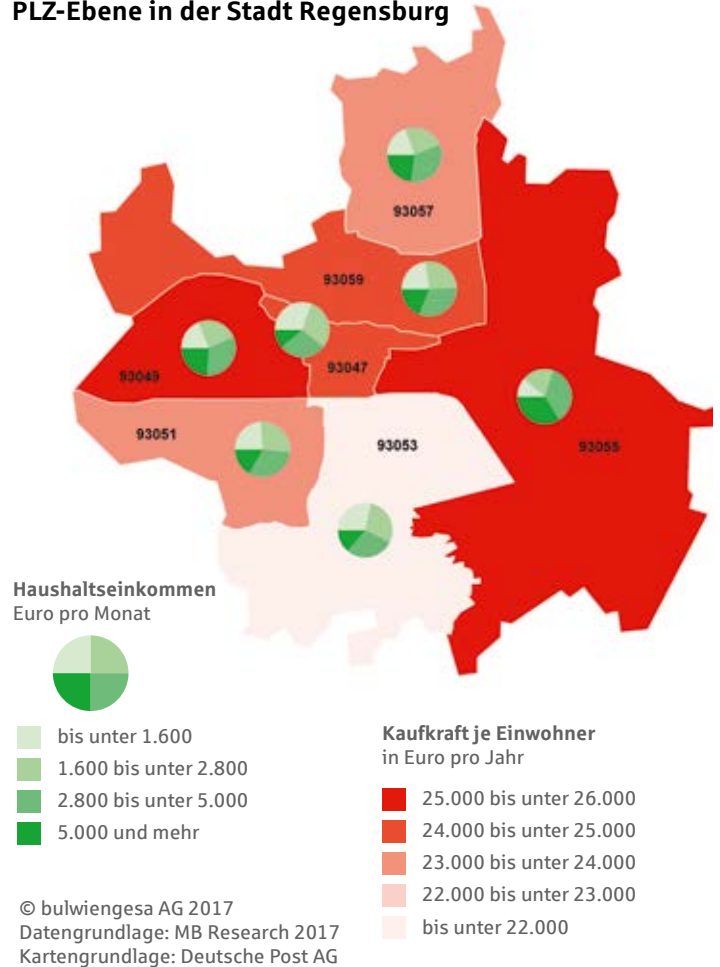


Abbildung 25: Einkommen und Kaufkraft in der Stadt Regensburg 2016
 Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Einkommensstruktur in ausgewählten Landkreiskommunen

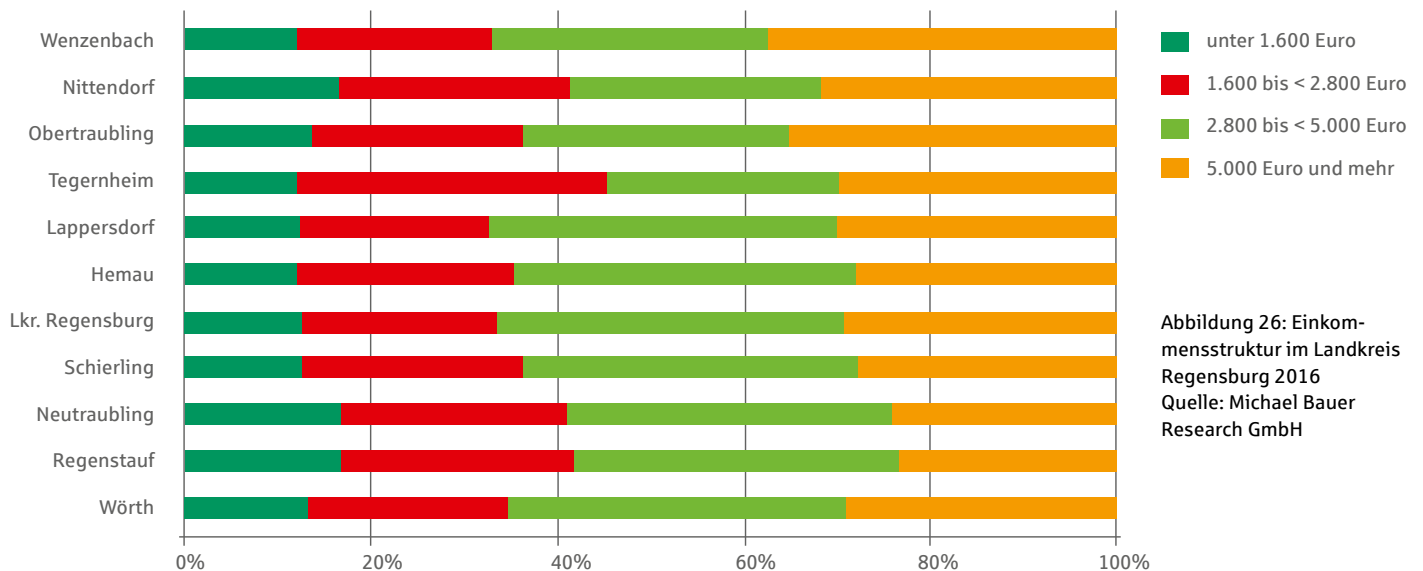


Abbildung 26: Einkommensstruktur im Landkreis Regensburg 2016
 Quelle: Michael Bauer Research GmbH

3. Staatliche Eingriffe wegen hoher Immobilienpreise

Analyse der Konsequenzen für Eigentümer

Autor: Prof. Dr. Sven Bienert



Bereits in unserem Marktbericht aus dem Jahr 2015 hatten wir einen ganzen Abschnitt dem Niedrigzinsumfeld und den damit einhergehenden Folgen für die (steigenden) Immobilienpreise gewidmet. Ergebnisse waren: Es kann nicht ewig so weitergehen und mögliche Preiskorrekturen können frei dem Motto „den Letzten beißen die Hunde“ auch schmerzlich ausfallen. Nun ging die Preisralley – wenn auch verhaltener als bereits in 2015 vorhergesagt – noch zwei Jahre weiter und die Zinsen sind im Jahr 2017 weiterhin „relativ“ niedrig. Auch der Politik wurde es nun offensichtlich zu mulmig mit der Folge, dass regulatorische Eingriffe erfolgten. Was die sog. Wohnimmobilienkreditrichtlinie und das Finanzaufsichtsergänzungsgesetz konkret zum Ziel haben, welche Auswirkungen diese Instrumente für Kreditkunden bzw. allgemein Eigentümer haben und ob damit Immobilienblasen verhindert werden können, beleuchtet der folgende Beitrag.

Es ist doch eigentlich relativ einfach: Wenn die Zinsen zu niedrig sind und deshalb Immobilienpreise durch sehr moderate Kreditraten ins schier Unendliche steigen,

dann sollte man einfach die (Leit-)Zinsen wieder anheben und das Problem ist (kurz- bis mittelfristig) gelöst. Soweit so gut. Nur leider ist die deutsche Bundesbank in dieser Hinsicht nicht mehr im „Driver seat“, wie man so schön sagt.

Zinsniveau ist der moderaten Konjunktur anderer EU-Länder geschuldet

Die zuständige europäische Zentralbank muss in diesem Kontext jedoch nicht nur dem guten deutschen konjunkturellen Umfeld Rechnung tragen, sondern Europa als Ganzes im Blick behalten. Und da gibt es noch genügend Staatsschulden, die „abgebaut“ werden müssen, Budgetdefizite, Arbeitslosigkeit usw. – ergo: Es gibt weiterhin gute Gründe, die Zinsen zu belassen, wo sie sind, nämlich „im Keller“. Aus der Tagespresse wissen wir, dass es nicht ganz so ist. Die USA haben bereits mit ihrer Politik der kleinen Zinsschritte die Zinswende eingeleitet und am sog. „langen Ende“ (der Zinsstrukturkurve) bzw. mit verbalen Äußerungen bereitet sich auch Europa auf (langsam) steigende Zinsen vor. Das ändert aber nichts



an der Tatsache, dass Baugeld weiterhin historisch preiswert ist. Von den Tiefstständen in Höhe von 1,35 % sind wir mit aktuell 1,66 %⁵ nur etwas entfernt.⁶

Politik will Systemrisiken vermeiden

Dieses Zinsumfeld begünstigt weiter steigende Immobilienpreise und hat letztlich die Politik auf den Plan gerufen. Es ist müßig, darüber zu lamentieren, ob hier weitere (Markt-)Eingriffe helfen. Viele Stimmen sagen, dass es nicht wirklich zielführend sein kann, ein politisch motiviertes (niedriges) Zinsumfeld – und die damit einhergehenden negativen Auswirkungen – mit immer neuen Gesetzen und Eingriffen an anderer Stelle wieder zu bändigen. Fakt ist, dass zwei Eingriffe stattfanden und diese auch große Relevanz für Kreditkunden und Immobilieneigentümer allgemein haben.

Auch hier gilt wieder: Wir Deutschen sind nicht alleine. Die Europäische Kommission und das Parlament haben Vorgaben erlassen, die zwingend in nationales Recht aller Mitgliedsstaaten umzuwandeln sind. Schritt eins erfolgte bereits im Jahr 2016 mit der im Frühjahr in deutsches Recht überführten Wohnimmobilienkreditrichtlinie.⁷ Mit den Anpassungen, die im BGB umgesetzt wurden, kam es insbesondere zu höheren Anforderungen im Rahmen der Kreditvergabe und allgemein der Kreditwürdigkeitsprüfung. Auf diese soll hier nicht weiter eingegangen werden. Da das Preisniveau weiter anstieg und Stimmen über mögliche Übertreibungen an den Immobilienmärkten nicht verstummen, holte der Gesetzgeber abermals aus. Der Entwurf zum Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz umfasste zwei Stoßrichtungen. Erstens sollten sinnvolle Nachbesserungen in Bezug auf die bereits im Frühjahr 2016 in Kraft getretene Wohnimmo-

⁵ Quelle: EUROPACE-Baufinanzierungs-Index (EBIx) Q2 2017; <https://report.europace.de/ebix-etb/europace-ebix/>

⁶ Anmerkung: Baugeldkondition für 10-jährigen Fixzins, effektiv, erster Beleihungsrahmen.

⁷ Anmerkung: Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34).



bilienkreditrichtlinie vorgenommen werden. Der zweite Teilbereich hatte es jedoch in sich: Er sah insbesondere die Einführung neuer Aufsichtsinstrumente in § 48u KWG vor. Damit sollten Instrumente geschaffen werden, mit denen die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) Kreditgebern zur „Abwehr einer drohenden Gefahr für die Finanzstabilität“ Mindeststandards vorgeben kann, um „mögliche systemische Risiken“ abwehren zu können. Sprich eine Art Ermächtigungsgesetz, wenn es BaFin und Bundesbank „zu bunt“ wird. Der Gesetzgeber spricht hier von sog. makroprudenziellen Risiken und der Stabilisierung bzw. Erhöhung der Widerstandskraft des Finanzsystems durch geeignete Maßnahmen.

Im Falle einer Preiskorrektur an den Immobilienmärkten durch steigende Zinsen können sich negative Implikationen ergeben. So können in dieser Situation hohe verbleibende Kreditbeträge am Ende der Kreditlaufzeit zu Risiken führen. Bei nur moderater laufender Tilgung werden die Restbeträge der Kreditverpflichtungen im Fall eines zum Zeitpunkt der Kreditfälligkeit anderen Zinsumfeldes dazu führen, dass Schuldner ohne ausreichenden finanziellen Spielraum die dann ggf. deutlich höheren Kapitaldienstverpflichtungen nicht mehr bedienen können. Ein Zinsanstieg um „nur“ 150 BP innerhalb der kommenden zehn Jahre würde für viele Kreditnehmer einer Verdoppelung der Zinsbelastung gleichkommen. Daraus und aus den im Falle nur moderater Tilgung erwachsender vergleichsweise hoher Kreditstände kann sich eine erhebliche Liquiditätsbelastung der Kreditnehmer ergeben – und negative Implikationen für die gesamte Wirtschaft entfalten, wenn viele Kreditnehmer in dieser Situation sind.

Dieses Ziel makroprudenzielle Risiken zu begrenzen ist im Kern grundsätzlich wichtig und auch richtig; es folgt jedoch ein großes „Aber“. Der Gesetzesentwurf wurde heiß diskutiert, greift er doch in das Kerngeschäft der Geschäftsbanken massiv ein. Diese sollten Vorgaben zu maximalen Beleihungshöhen und Kapitaldienstde-

ckungsquoten bekommen. Ziel ist es, so die Ausfallwahrscheinlichkeit der Kredite zu reduzieren (durch DSTI, DSCR und DTI) sowie für eine Reduzierung der Verlustquote bei Zahlungsausfall (LTV und Amortisationsdauer) zu sorgen. Sprich wieviel der Kunde für die Wunschimmobilie an Kredit prozentual zum Wert erhält, entscheidet dann nicht mehr die Bank in Abstimmung mit dem Kunden, sondern die BaFin. Auch die Frage, wie viel Einkommen ein Kreditnehmer für einen bestimmten Kapitaldienst braucht, wäre dann nicht mehr vor Ort zu entscheiden. Mal ehrlich: Bereits während meiner Banklehre (und das ist schon „etwas“ her) galt die (geschäftspolitisch sinnvolle) Daumenregel, dass der Kunde maximal 70-80 % des Wertes als Kredit erhalten kann (die Sicherheit und der konservative Beleihungsgedanke der dt. Kreditwirtschaft waren die Leitlinie). Die übrige Summe musste er als Eigenkapital aufbringen. Ich kenne keine Bank, die heutzutage in Deutschland wesentlich anders handeln würde – es sei denn, sie will sich selbst schaden. Ich durfte im Rahmen der Beratung des Gesetzesentwurfes im Finanzausschuss des Bundestages neben den Vorständen der Bundesbank und der BaFin-Leitung zu dem vorgenannten Entwurf im März dieses Jahres als einer der wenigen geladenen Sachverständigen Stellung nehmen. Natürlich stand meine Banklehre nicht zur Debatte, sondern klar strukturierte Bedenken und Argumente wurden vorgebracht.⁸

Trotz vieler Bedenken: Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz tritt in Kraft

Kritisch angemerkt wurde bspw., dass die Immobilienverbände zur Feststellung einer Krisenlage im ursprünglichen Entwurf nicht gehört werden sollten. Auch wurde die Vielzahl möglicher Instrumente, die die BaFin bekommen sollte, bemängelt. Fraglich ist auch, wie mit der zeitlichen Verzögerung aus Krise, Feststellung der Krise und Implementierung der zwingenden Vorgaben umgegangen werden soll. Wirksame antizyklische Instrumente müssen auf eine sukzessive/fortlaufende Begrenzung des Aufbaus sowie in der weiteren Folge auf den abrupten Abbau systemischer Risiken im Zeitverlauf hinwirken, um die Dämpfung von prozyklischem Verhalten effektiv zu bewirken. Ferner ist fraglich, ob nicht die offizielle „Feststellung“ einer Übertreibung nicht selbst wieder zu (ungewollten) weiteren Verwerfungen führen könnte. Eine regulatorische Vorgabe zur Geschäftspolitik würde ggf. auch dazu führen, dass schwache Marktteilnehmer, die über kein ausreichendes eigenes Risikomanagement verfügen, selbst in rezessiven Phasen den Markt nicht verlassen (negative Selektionswirkung der Regulierung).

⁸ Anmerkung: Das entsprechende Protokoll des Finanzausschusses des Bundestages inkl. meiner kompletten Stellungnahme der Sitzung vom 6. März ist unter folgendem Link einzusehen: <https://www.bundestag.de/blob/497866/ce2bfff54874988dc352e8799f3613480/protokoll-data.pdf>

Es gab noch eine ganze Bandbreite an weiteren Forderungen, die unter dem o.g. Link nachgelesen werden können. Zusammenfassend forderte die Gesetzesvorlage im Krisenfall die Einhaltung von Kennzahlen, die die deutschen Banken ausgehend von ihren geschäftspolitischen Vorgaben im Rahmen des Kerngeschäfts selbst laufend und erfolgreich steuern. Dass diese Kennzahlen sinnvoll sind, steht außer Frage. Diese erst im drohenden Krisenfall vorzuschreiben, würde jedoch nach meiner Einschätzung: (1) gegebenenfalls prozyklische Wirkungen entfalten und Krisen verstärken, (2) die natürliche Marktselektion außer Kraft setzen, (3) der deutschen Kreditwirtschaft absprechen, über ausreichende Steuerungsinstrumente ihres Kerngeschäfts zu verfügen, (4) im Krisenfall (vermutlich) nicht ausreichen und (5) Umgehungs- und Vorzieheffekte anregen. Natürlich wurden nicht alle Bedenken im Rahmen der Änderungen am Entwurf berücksichtigt. Was blieb, war insbesondere die Reduktion der Instrumente (auf Beleihungshöhen und Amortisationszeiten) und die stärkere Einbeziehung der Verbände im Rahmen von Anhörungen. Der Bundestag hat das Gesetz am 30.03.2017 verabschiedet.⁹

Von den Regelungen ausgenommen sind Anschlussfinanzierungen, Darlehen für Aus- und Umbauzwecke, für Sanierungen von Wohnimmobilien sowie Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung. Zudem sind Kleindarlehen – ohne Angabe einer entsprechenden Höhe – ausgenommen und die BaFin kann in Form von Freikontingenten einen Anteil an Neukrediten festlegen, für die die erlassenen Beschränkungen nicht gelten. Konkret sieht das Finanzaufsichtergesetz vor, dass die BaFin eine Einschätzung der Risiken auf Basis von Analysen der deutschen Bundesbank vornimmt, ehe die Instrumente eingesetzt werden.

Immobilienpreise sind rationale Reaktion auf EZB-Zinsvorgaben

Natürlich wirkt das Gesetz dämpfend auf die Kreditvergabe – auch wenn die Instrumente (noch) nicht eingesetzt werden. Dennoch gilt: Das durch die europäische Zentralbank (EZB) künstlich geschaffene Niedrigzinsumfeld führte zur Vermögenspreisinflation, die letztlich zu einer teilweisen Entkopplung der Immobilienpreisentwicklung von der Entwicklung der Realökonomie beigetragen hat. Die Preise im aktuellen Marktumfeld sind somit nicht das Ergebnis irrationaler Übertreibungen der Marktteilnehmer, sondern vielmehr das Ergebnis einer rationalen Reaktion auf das Zinsumfeld. Analoge Entwicklungen wie in Deutschland sind in der gesamten Eurozone zu beobachten. Eine Korrektur des (Immobilien-)Preisniveaus ist

somit erst zu erwarten, wenn das Zinsniveau wieder substanziell steigt. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilienpreise weiterhin signifikant steigen, ist hingegen aktuell geringer als eine mittelfristige Marktkorrektur nach unten (zunehmende Änderungswahrscheinlichkeit). Im Fall einer Preiskorrektur an den Immobilienmärkten durch steigende Zinsen können sich negative Implikationen ergeben. Zu Recht haben beispielsweise der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) oder der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) sowie weitere Organisationen auf mögliche Gefahrenpotenziale hingewiesen.

„Erschwinglichkeit“ ist zentraler Aspekt der Wohnungsmärkte

Verbraucher sollten verstärkt unterscheiden, ob eine Immobilie für sie tatsächlich im Laufe der Jahre erschwinglich ist oder diese nur im aktuellen Zinsumfeld leistbar erscheint. Hierzu einige Erläuterungen:

Die Preissteigerungen an den Wohnungsmärkten übertrafen in den vergangenen Jahren deutlich den realen Anstieg der Löhne und Gehälter. Dadurch verschlechterte sich die Erschwinglichkeit von Immobilien (gemessen in Relation zu den Wohnungspreisen, ausgedrückt in Jahreseinkommen) für private Haushalte deutlich. Für Familien und andere Erwerber, die Wohnimmobilien kaufen wollen, spielt deren Erschwinglichkeit eine wichtige Rolle: Für A-Städte, große ostdeutsche Städte und Universitätsstädte wie Regensburg hat sich die Erschwinglichkeit seit 2008 kontinuierlich verschlechtert. Dennoch kann im komparativen Ländervergleich auch hier festgestellt werden, dass die Erschwinglichkeit in Deutschland weiterhin wesentlich besser ist als in anderen Ländern der EU.¹⁰

Im Gegensatz zur Erschwinglichkeit hat sich die Leistbarkeit von Immobilien in den letzten Jahren verbessert. Aufgrund niedriger Zinsen können auch hohe Fremdkapitalbeträge von Schuldnern bedient werden. Diese Situation kann im Fall von hohen verbleibenden Kreditbeträgen am Ende der Kreditlaufzeit zu Risiken führen, welche bereits zu Beginn thematisiert wurden.

Salopp ausgedrückt: Ich könnte mir ggf. noch zwei Penthäuser in Regensburg mit einem „billigen“ Kredit leisten, aber ich könnte die Kredite ggf. nie zurückzahlen. Mit diesem Bild vor Augen ist der Grundgedanke der Regulierung wie gesagt sinnvoll – nur sollte dies eben der Kreditnehmer und die Bank selbst entscheiden und weniger die BaFin. Es bleibt abzuwarten wie sich das Zinsumfeld wirklich entwickelt und inwieweit die Instrumente ggf. überhaupt noch eingesetzt werden müssen.

⁹ Anmerkung: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/brd/2017/0290-17.pdf> // Eine tabellarische Gegenüberstellung des Entwurfs sowie des Beschlusses kann folgendem Link entnommen werden: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/18/117/1811774.pdf>

¹⁰ Vgl. bspw. Housing Affordability Index 2016 von Deloitte.



4. Energetische Gebäudesanierung

Eine ökonomische Betrachtungsweise

Autoren: Prof. Dr. Sven Bienert, M.Sc. Josef-Alexander Zeitler, Maximilian Spanner

Experten und Politik sind sich weitgehend einig: Klimaschutz ist in Bezug auf den Immobilienbestand im Vergleich zu anderen Branchen relativ kosteneffizient¹¹ und der Hebel ist aufgrund des Volumens sehr groß. Ergo wurden in Deutschland mit der laufenden Verschärfung der energetischen Anforderungen im Neubau (hier also der sog. EnEV)¹² und anderen Regulierungen der Häuslebauer und die Branche als Ganzes immer wieder in die Pflicht genommen, um die energiepolitischen Ziele zu erreichen. Der vorliegende Beitrag erläutert den Status quo der politischen Regulierung und beleuchtet die Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen mit speziellem Fokus auf den vermieteten Wohnungsbau.

Die nationalen Klimaschutzziele leiten sich unter anderem aus den Vorgaben des Klimaabkommens von Paris ab.¹³ Neben dem multilateralen Kontext sind die deutschen Ziele in den Rahmen der EU-Klimaziele eingebettet. Bereits 2007, unter deutschem Vorsitz, hat sich die Europäische Kommission mit der Verabschiedung des Klima- und Energiepakets 2020 ein Maßnahmen-

¹³ Vgl. BMUB (2016d), Klimavertrag (2016) // Vom 30. November bis 12. Dezember 2015 fand in Paris die 21. UN-Klimakonferenz (COP21) auf Grundlage der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (United Nations Framework Convention on Climate Change, UNFCCC) statt. 195 Staaten einigten sich während dieses Treffens auf ein gemeinsames Klima-abkommen, auch Pariser Abkommen genannt, welches eine Begrenzung der globalen Erwärmung auf 2 °C im Vergleich zum vorindustriellen Niveau vorsieht. Mit der Verankerung des ehrgeizigen Zieles, Anstrengungen zu unternehmen, um den Temperaturanstieg im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter auf 1,5 °C zu begrenzen, wurde sogar über bisherige Zielvorgaben hinausgegangen, um die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen.

¹¹ Vgl. Enkvist et al (2010)

¹² Vgl. Energieeinsparverordnung (EnEV) (2015)

paket aus verbindlichen Rechtsvorschriften auferlegt, welches eine 20-prozentige Reduzierung im Bereich der CO₂-Emissionen (gegenüber 1990) sowie eine 20-prozentige Steigerung im Bereich der Nutzung regenerativer Energiequellen (gegenüber 1990) und der Energieeffizienz (gegenüber Prognosen) bis zum Jahr 2020 vorsieht. In der weiteren Folge setzte sich die EU noch ambitioniertere Ziele für 2030 sowie 2050. Diese sehen vor, bis 2050 die Treibhausgas (THG)-Emissionen um -80 % bis -95 % (gegenüber 1990) zu senken.¹⁴ Im Oktober 2014 einigte sich der europäische Rat darüber hinaus auf das Minderungsziel von 40 % bis 2030.¹⁵ Die EU-Zielvorgaben für 2030 wurden an die Vereinten Nationen (sog. SDGs) im Rahmen der europäischen Beiträge (sog. INDCs) zur Erfüllung der Ziele des Klimarahmenvertrages übermittelt.¹⁶

Ambitionierte Ziele: Treibhausgasneutralität bis 2050

Deutschland hat somit neben den Zielen für das Jahr 2020 weitere wesentliche Zwischenziele für das Jahr 2030 sowie insbesondere das Ziel der weitgehenden Treibhausgasneutralität (oft auch als Dekarbonisierung bezeichnet) bis 2050.¹⁷ Die deutsche Bundesregierung führt hierzu aus, dass sich in der zweiten Hälfte des 21. Jahrhunderts die Emissionen von Treibhausgasen (THG) und deren Aufnahmen durch Senkungen im Gleichgewicht befinden sollen („Netto-Null-Emissionen“).¹⁸ Insbesondere die konkrete Aufteilung dieser allgemeinen Minderungsziele auf einzelne Sektoren war verhandlungsintensiv, weshalb der „Klimaschutzplan 2050“ erst am 14.11.2016 beschlossen wurde.¹⁹

Gebäudesektor im Fokus: Größe und Kosteneffizienz versprechen hohe Einsparungen

In Anbetracht der Tatsache, dass nach Zahlen der europäischen Energieagentur (EEA) rund ein Viertel der energiebezogenen Treibhausgasemissionen auf den Haushaltssektor entfällt²⁰, kann es nur folgerichtig sein, dass die Immobilienwirtschaft eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Klimaschutzziele spielt.

Auch in allen deutschen Vorgaben kommt dem Gebäudesektor, welcher rund ein Drittel der deutschen CO₂ Emissionen ausmacht, vor diesem Hintergrund eine tragende Rolle zu. Ziel sind klimaneutrale Neubauten (bis

2020) und ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand (bis 2050). Ferner wird hierfür eine jährliche (energetische) Sanierungsrate von Bestandsgebäuden in Höhe von 2 % angestrebt. Des Weiteren soll der Wärmeenergiebedarf bis 2020 um -20 % (gegenüber 2008) und der Primärenergiebedarf von Gebäuden bis 2050 um -80 % (gegenüber 2008) verringert werden.²¹ Zentrales Instrument ist dabei die Energieeinsparverordnung (EnEV), welche Bauherren energetische Mindeststandards insbesondere beim Neubau vorgibt. Die EnEV wird regelmäßig (zuletzt 2014) novelliert, wobei jede Novellierung deutlich steigende Anforderungen in Bezug auf die energetische Effizienz der Gebäude mit sich bringt.²² Mit Blick auf die erscheinenden Monitoringberichte lässt sich erkennen, dass diese Ziele bei einem Zwischenstand der Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von „nur“ 11,1 % (Ende 2015)²³ – trotz der Vorreiterrolle der deutschen Immobilienwirtschaft – als zu ambitioniert und zumindest bis 2020 als kaum noch erreichbar einzustufen sind.

Da bei einer Eigentümerquote von (im internationalen Vergleich nur) rund 43 % mehr als die Hälfte²⁴ der über 40,5 Millionen Bestandseinheiten (Stand Zensus 2011) in Deutschland in die Kategorie „vermieteter Wohnraum“ fallen²⁵, ist die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen für diesen Bereich zentral. Laut des Dena Gebäudereport 2016 hinkt die Sanierungsrate im Bestand, und dort insbesondere beim Mietwohnungsbau, der politischen Vorgabe von 2 % deutlich hinterher.²⁶

Sanierungsrate von 2 % p.a. – Zielerreichung trotz großer Anstrengungen fraglich

In der weiteren Folge wollen wir auf ausgewählte Probleme und mögliche Lösungsansätze zur Erreichung der Ziele eingehen. Der Fokus ist dabei primär auf den Bereich des Mietwohnungsbaus gerichtet.

Zur Umsetzung des Ziels eines energieneutralen Wohnens gibt es grundsätzlich zwei verschiedene Ansatzpunkte: verringerter Energiekonsum durch Einsparungen und Effizienzsteigerungen (nachfrageseitig) sowie erhöhte Nutzung bzw. Produktion sauberer Energie (angebotsseitig). Beide Lösungsansätze müssen kombiniert angewendet werden. Trotz der heutzutage vorhandenen breiten technischen Möglichkeiten werden neue Technologien jedoch oft nur zögerlich oder unzureichend umgesetzt – hier spricht man im Fachjargon von der sog.

14 Vgl. BMUB (2015a)

15 Vgl. Europäischer Rat (2014)

16 Vgl. BMUB (2016b)

17 Vgl. BMUB (2016b)

18 Vgl. BMUB (2016a)

19 Vgl. Tagesschau (2016)

20 Vgl. EEA (2012)

21 Vgl. BMWi (2010)

22 Vgl. BMUB (2017)

23 Vgl. BMWi (2016)

24 Wovon eine überwiegende Mehrheit im Besitz privater Einzelpersonen ist – vgl. RentalCal (2017)

25 Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik, Zensus 2011 (2014)

26 Vgl. Dena (2017)

„energy efficiency gap“ (Energieeffizienz-Lücke).²⁷ Die Energieeffizienz-Lücke kann in fünf Ursachengruppen untergliedert werden: (1) die (schwierige) technische Umsetzbarkeit, (2) die (mangelhafte) wirtschaftliche Rentabilität, (3) die Einflüsse von (sich nicht rasch wandelnden) Verhaltensmustern, (4) die regulatorische bzw. politische Umsetzbarkeit und (5) weitere Einflüsse wie exemplarisch eine (mangelhafte) Transparenz der Entscheidungssituation oder (hohe) Unsicherheit bzgl. der künftigen Entwicklung.²⁸ Das von der Europäischen Union geförderte zweijährige Projekt „RentalCal“,²⁹ welches von renommierten Organisationen und Hochschulen (u. a. der Universität Regensburg) durchgeführt wird, widmet sich insbesondere den Themenfeldern Wirtschaftlichkeit, Transparenz sowie Unsicherheit und untersucht, wie die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen im Mietwohnungsbau finanzmathematisch aufbereitet werden sollte.

Komplexe Entscheidungssituation: energetische Bestandssanierung bei Miethäusern

Im vergangenen Jahrzehnt hat sich insbesondere bei der technischen Umsetzbarkeit viel getan. So konnten die technischen Möglichkeiten zur Nachrüstung bzw. Erneuerung von Bestandsimmobilien deutlich verbessert werden. Insbesondere Einzelmaßnahmen wie der Austausch des Heizkessels, Dach- und Fassadendämmungen sowie der Austausch von Fenstern sind laut der Deutschen Energie-Agentur bei der Erreichung der Bundesvorgaben zu nennen.³⁰ Als entscheidender Faktor beim Einsatz dieser Technologien gilt jedoch weiterhin primär das Wirtschaftlichkeitsgebot und das damit einhergehende positive Kosten-Nutzen-Verhältnis. Während Selbstnutzer sich oft bereits durch einen günstigen KfW-Kredit oder andere Subventionen „überzeugen“ lassen und energetische Sanierungen vorantreiben, ist die Entscheidung im vermieteten Wohnungsbau vielschichtiger und komplexer. In gewinnorientierten Unternehmen sind Angestellte und insb. Führungskräfte dem Wirtschaftlichkeitsgebot verpflichtet – anders ausgedrückt muss der Nachweis erbracht werden können, dass sich die energetische Sanierung auch „rechnet“. Exemplarisch reicht die bloße Vermutung, dass Energiepreise ggf. in Zukunft steigen könnten und deshalb energetische Effizienz den vorhandenen Bestand aufwertet, nicht aus. Fragen, die einer Klärung bedürfen, sind exemplarisch:

- Wie kann die Investition in energetische Sanierungen zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete führen (oder profitiert am Ende „nur“ der Mieter)?
- Sind Auswirkungen aufgrund der Durchführung in Bezug auf Leerstände oder Mietkürzungen zu erwarten?
- Wie wirken sich Prognosen zur Energiepreisentwicklung oder Inflation auf die Wirtschaftlichkeit aus?
- Welcher Betrachtungszeitraum für die Berechnung ist zu wählen?
- Wann ist der richtige Zeitpunkt für die Maßnahme? Sinken ggf. die Kosten für die notwendige Technik kurzfristig noch?
- Welche Subventionen, vergünstigten Finanzierungen oder steuerlichen Implikationen sollten beachtet werden?
- Wie könnte die Investitionssumme ggf. alternativ veranlagt werden?
- Wie verändern sich die laufenden Bewirtschaftungskosten nach der Maßnahme?
- Sollte die energetische Sanierung im normalen Instandhaltungszyklus erfolgen und wenn ja, welcher Teil der Investition ist tatsächlich der energetischen Effizienzsteigerung geschuldet und welche Ersatzmaßnahmen hätten ohnehin getätigt werden müssen?
- Mit welchem Zinssatz sollte eine Berechnung zur Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsseffekten arbeiten?
- Wie wird den aktuellen und ggf. künftigen regulatorischen Anforderungen durch die Maßnahme entsprochen?
- Welche Teilbereiche oder Maßnahmenbündel einer energetischen Sanierung sind sinnvoll (Dach, Außenhaut, Gebäudetechnik etc.)?
- Wie verändert sich die Positionierung der Immobilie im Wettbewerbsumfeld durch die Maßnahme (sprich was macht die Konkurrenz)?
- Entstehen neben sinkenden Energiekosten weitere Vorteile für den Mieter, die ggf. zu einer Attraktivitätssteigerung der Immobilie führen?
- Erfolgt ggf. auch eine Aufwertung des Objektes, die sich in einem höheren Verkehrswert niederschlägt?

Sowohl die allgemeine Fachliteratur als auch das RentalCal-Team um Prof. Dr. Bienert (IRE|BS Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg) sind sich einig, dass zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen im Mietwohnungsbau ein dynamisches Berechnungsmodell in Form eines Vollständigen Finanzplans (VoFI) zur Anwendung kommen sollte. Einfach ausgedrückt müssen mithilfe einer Tabellenkalkulation (Excel etc.) neben der Investitionssumme alle in Zukunft resultierenden Ein- und Auszahlungen, die durch die energetische Sanierung bedingt werden, entsprechend ihrem zeitlichen Anfall berücksichtigt und auf den Entscheidungszeitpunkt abgezinst werden. Ein positiver Kapitalwert oder das Erreichen

²⁷ Vgl. RentalCal (2016a)

²⁸ Vgl. RentalCal (2016a)

²⁹ European Rental Housing Framework for the Profitability Calculation of Energetic Retrofitting Investments; GA No. 649656 — RentalCal — H2020-EE-2014-2015/H2020-EE-2014-3-MarketUptake

³⁰ Vgl. Dena (2015)

der gewünschten internen Verzinsung der Maßnahme gibt dann den Ausschlag für die Umsetzung. Dass diese Berechnung letzten Endes nicht trivial ist, liegt beim Blick auf die o.g. Fragen und daraus abzuleitenden Eingangsparameter der Berechnung auf der Hand. Zum besseren Verständnis dieser „VoFI-Methode“ verweisen wir auf die RentalCal-Website (www.rentalcal.eu). Unter der Rubrik „Training“ wird in Kürze (Mitte Oktober) ein Trainings- bzw. Erklärungsvideo zugänglich sein.

Standardisierte Berechnungssoftware bietet Hilfestellung

Eine excelbasierte frei verfügbare Berechnungsvorlage wurde bereits vom Forscherteam entwickelt – eine Umsetzung als Weblösung erfolgt bis Anfang 2018. Einige der notwendigen Eingangsparameter der Berechnung wie bspw. die erwarteten Kosten der Maßnahme, eine Inflationsprognose etc. lassen sich noch mit überschaubarem Aufwand herleiten. In Bezug auf Implikationen für eine mögliche bessere Auslastung der Immobilie selbst oder gar eine resultierende Wertsteigerung ist das schwieriger. Neben den relativ transparenten Einsparungen lassen sich in der immobilienwirtschaftlichen Forschung jedoch auch diese anderen, indirekten Effekte nachweisen, die zu einer positiven Entscheidung über die Realisierung der angedachten Maßnahmen beitragen können.

Als prominentestes Beispiel lässt sich das sogenannte „Green Premium“ (grüne Prämie) anführen, das den positiven Einfluss energieeffizienter bzw. grüner Wohnimmobilien auf Mieten und Transaktionspreise widerspiegelt. Konkret können nach einer Untersuchung von Cajias und Piazzolo in einer Studie der IRE|BS energieeffiziente Gebäude bis zu +3,15 % höhere Renditen und 0,76 Euro/qm höhere Netto-Mieten im Vergleich zu ineffizienten Gebäuden erwirtschaften.³¹ Daneben lässt sich beobachten, dass nachhaltige Gebäude eine geringere Leerstandsquote und somit ein geringeres Risiko für Mietausfälle aufweisen.³² So wies die Gesobau AG in Ihrem Portfolio „Märkisches Viertel“ eine Leerstandsquote von 2,49 % für energetisch sanierte Wohnungen auf, während die Quote bei unsanierten Wohnungen 4,67 % betrug.³³ Ebenso Bestandteil des Green Premium ist eine grüne Verkaufsprämie: So bewirkt beispielsweise ein Anstieg der Energieeinsparung um ein Prozent einen Kaufpreisaufschlag in Höhe von +0,46 %.³⁴ Auch die sog. ökologischen Mietpreisspiegel weisen bereits auf Basis empirisch validierter Datenauswertungen nach, dass



energieeffizientere Wohngebäude signifikant höhere Netto-Kaltmieten erzielen.³⁵ Zusätzlich ist eine längere Lebensdauer grüner Immobilien zu erwarten.³⁶ Im Rahmen der Berechnung der Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen können diese empirischen Ergebnisse – ggf. flankierend und mit entsprechenden Sicherheitsabschlägen – berücksichtigt werden, exemplarisch durch Einpreisung der (fiktiven) Wertsteigerung.

Umfangreiche empirische Ergebnisse auch für „weiche“ Faktoren

Zentraler Stolperstein bei der Intensivierung von energetischen Sanierungen in vermieteten Beständen ist die Frage der Umlegbarkeit der Kosten auf den Mieter. Ist keine Erhöhung der Netto-Kaltmiete (die letztlich beim Vermieter verbleibt) nach der Sanierung möglich, hat dieser im Regelfall keinen (ausreichenden) Anreiz zur Durchführung. Dies beruht insbesondere auf dem Interessenkonflikt (sog. „Principal-Agent-Problem“) zwischen Mieter und Vermieter. Während der Eigentümer der Immobilie die Investitionskosten einer Sanierung bzw. Modernisierung zu tragen hat, profitiert der Mieter von den Energieeffizienzmaßnahmen durch sinkende Energieverbräuche und damit reduzierte Kosten. Dieser Zusammenhang ist in der nachfolgenden Grafik visuell aufbereitet.

31 Vgl. RentalCal (2016c), Cajias, Piazzolo (2013) // Einen breiten Überblick zum Mehrwert nachhaltiger Gebäude gibt die von der IRE|BS angefertigte „Metastudie - Nachhaltigkeit contra Rendite“, die im Auftrag und in Zusammenarbeit mit Deka erstellt wurde.

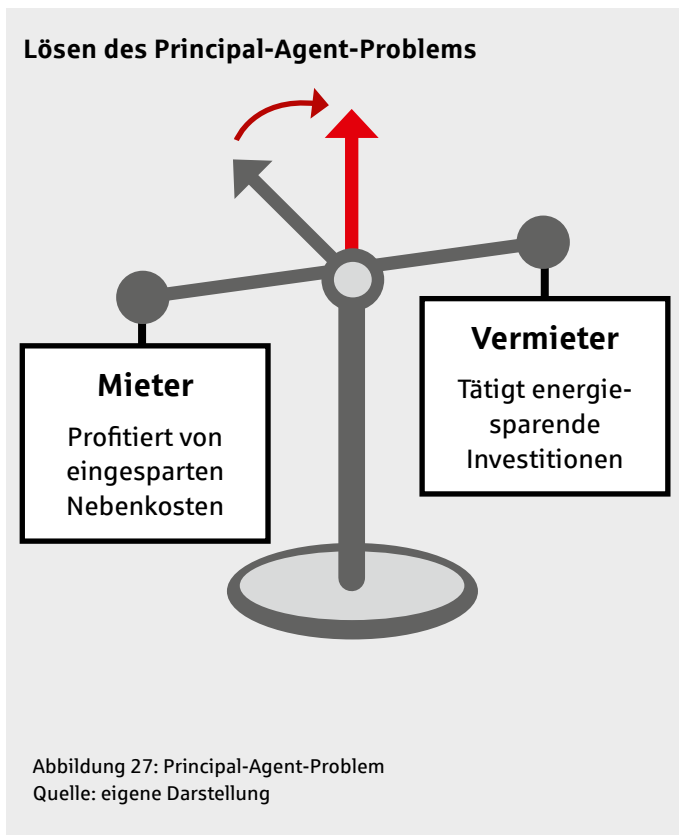
32 Vgl. RentalCal (2016c), Lehner (2013), GdW (2014)

33 Vgl. RentalCal (2016c), GESOBAU AG (2014)

34 Vgl. RentalCal (2016c), Cajias, Piazzolo (2013)

35 z.B. Stadt Regensburg (2016)

36 Vgl. RentalCal (2016c)



Es ist offenkundig, dass hier regulatorische Eingriffe des Staates, wie beispielsweise die in Deutschland in den Jahren 2013 und 2015 durchgeführten Novellierungen des Mietrechts, notwendig sind, um diesem Problem Herr zu werden. Der Gesetzgeber hat den Handlungsbedarf – im Gegensatz zu vielen anderen EU-Ländern³⁷ – erkannt und eine rechtliche Basis für die Umlage von Investitionskosten des Vermieters auf den Mieter im Rahmen energetischer Sanierungen geschaffen. Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen³⁸ die jährliche Miete um +11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zu berücksichtigen ist jedoch gemäß § 559 Abs. 2 BGB, dass Kosten, die für „normale“ Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (sog. Sowieso-Kosten) nicht zu den Kosten energieeffizienter Sanierungsmaßnahmen zählen. Als Beispiel hierzu könnte eine Fassadensanierung dienen, bei der u. a. die Kosten des Gerüstauf- und -abbaus als Sowieso-Kosten klassifiziert werden müssen. Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen ist somit allein der Teil der Kosten anzusetzen, der energetisch bedingt ist. Subventionen und Zuschüsse sind nach Maßgabe des § 559a BGB ebenso zu berücksichtigen und von der Investitionssumme einer Sanierungsmaßnahme abzuziehen. Oben genanntes Beispiel verdeutlicht, dass

37 Vgl. RentalCal (2016f)

38 Anmerkung: Dazu zählen nach Maßgabe des § 555b BGB insbesondere solche Maßnahmen, die zu einer Einsparung der Endenergie oder des Wasserverbrauchs, aber auch zu einem erhöhten Gebrauchswert oder verbesserten Wohnverhältnissen führen.

fällige Instandhaltungsarbeiten mit Energieeffizienzmaßnahmen kombiniert werden sollten. Dementsprechend ist es sinnvoll, beispielsweise eine anstehende Erneuerung der Fassade mit der Anbringung einer Wärmeisolierung oder neuen Fenstern zu verbinden.³⁹

Mieterhöhung nach energetischer Sanierung

Die Berechnungsmethodik des § 559 BGB wird anhand der untenstehenden Beispielrechnung veranschaulicht:

Mieterhöhungsmöglichkeiten nach erfolgter energetischer Sanierung (§ 559 BGB)

Sie vermieten eine unrenovierte Wohneinheit im Regensburger Westen für 590 Euro im Monat. Das Mehrparteienhaus umfasst eine Gesamtwohnfläche von 400 qm. Die WEG beschließt einstimmig die Erneuerung der Fassade aus energetischen Gründen. Die rein energetischen Maßnahmen werden mit 75.000 Euro (inkl. Mehrwertsteuer) angesetzt. Nach dem festgelegten Schlüssel in der Teilungserklärung entfällt ein Miteigentümeranteil von 15% auf Ihre Wohnung. Das Projekt wird mit 7.500 EUR Fördermittel subventioniert. Sie beabsichtigen, Mieterhöhungen nach § 559 BGB durchzuführen.

Berechnung:

bisherige Monatsmiete	590 EUR
Modernisierungskosten	75.000 EUR
Öffentliche Fördermittel	/. 7.500 EUR
Umlagefähige Modernisierungskosten	67.500 EUR
Anteil der Wohnung (15 %)	10.125 EUR
davon Mieterhöhung (11 %; gem. § 559 BGB)	1.113,75 EUR
Monatsanteil (1/12)	92,81 EUR
Monatsmiete nach Sanierung	682,81 EUR

Abbildung 28: Beispielrechnung gem. § 559 BGB

Neben der Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 559 BGB besteht ebenfalls die Möglichkeit einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB, also anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete. Beide Regelungen müssen jedoch unabhängig voneinander beurteilt werden. Im Gegensatz zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Erhöhung durch Modernisierung nach oben nicht beschränkt. Gegebenenfalls ist eine Kombination von § 558 BGB und § 559 BGB möglich, wobei auf den Zustand (renovierte vs. unrenovierte Wohnung) Rücksicht genommen werden muss:

39 Vgl. RentalCal (2016b)

Mieterhöhung	gemäß	nachfolgende Erhöhung	gemäß	Durchführung
anhand der Vergleichsmiete (Zustand der renovierten Wohnung)	§§ 558 BGB			möglich
anhand der Modernisierung (11%-Regel)	§§ 559 BGB			möglich
anhand der Modernisierung (11%-Regel)	§§ 559 BGB	anhand der Vergleichsmiete (Zustand der renovierten Wohnung)	§§ 558 BGB	möglich
anhand der Vergleichsmiete (Zustand der unrenovierten Wohnung)	§§ 558 BGB	anhand der Modernisierung (11%-Regel)	§§ 559 BGB	möglich*
anhand der Vergleichsmiete (Zustand der renovierten Wohnung)	§§ 558 BGB	anhand der Modernisierung (11%-Regel)	§§ 559 BGB	nicht möglich

Abbildung 29: Übersicht der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach BGB, Quelle: Eigene Darstellung.

*Unter Berücksichtigung des §5 Abs. 2 WiStG

Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass diese Regelungen nur im Bereich von Wohnungsvermietungen anwendbar sind und bei gewerblichen Mietverträgen keine vergleichbare gesetzlich festgeschriebene Umlagefähigkeit von energetischen Maßnahmen besteht. Hier könnten sog. „Grüne Mietverträge“ allerdings eine Lösung bieten. Auch hier hatte die IRE|BS bereits in einem Arbeitskreis Vorschläge erarbeitet.⁴⁰

Insbesondere der öffentlichen Hand kommt eine zentrale Rolle bei der Realisierung eines energieeffizienten Wohnungsmarktes zu. Die ökonomische Betrachtung energieeffizienter Maßnahmen kann durch regulatorische Eingriffe entscheidend beeinflusst werden. Neben Subventionen, Steuervorteilen und anderen finanziellen Beihilfen, die eine nicht ausreichende Wirtschaftlichkeit „ausgleichen“ sollten, sind insbesondere stabile und verlässliche Rahmenbedingungen und (langfristige) Rechtssicherheit wesentlich. In Deutschland sind neben der vorgenannten Novellierung des Mietrechtes insbesondere die Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie deren Konzept des KfW Energieeffizienzhauses zu nennen.

Mit dem KfW-Effizienzhaus als Referenzobjekt wurde ein Standard geschaffen, an den zahlreiche Subventions- und Kreditmöglichkeiten anschließen und so einen zusätzlichen Anreiz für energetische Sanierungen schaffen. Zu den Werkzeugen der KfW gehören neben Zuschüssen, niedrigen Zinsen und langen Kreditlaufzeiten auch die Übernahme eines Teils der Kosten für spezielle Beraterleistungen – sowohl für Einzelmaßnahmen als auch für umfassendere Sanierungen.⁴¹

Das Konzept des Energieausweises (§ 5a EnEG iVm. §16, Abs. 2 EnEV) dient bei Vermietung und Veräußerung von Wohnimmobilien als Orientierung bezüglich des Ener-

gieverbrauches der Wohneinheit. Entsprechend sind Wohnimmobilien je nach ihrem Energieverbrauch in die Effizienzklassen A+ (für äußerst sparsame Gebäude) bis H eingeteilt, wobei davon auszugehen ist, dass Objekte mit einer A+, A, B oder C-Bewertung als energieeffizient angesehen werden können. Neben der allgemeinen Steigerung der Transparenz hat dieses Instrument auch bereits eine preisliche Relevanz aus Sicht der Verbraucher (hier Mieter) erfahren (vgl. obige Studienergebnisse). Nicht mehr die Höhe der Netto-Kaltmiete ist für viele Mieter entscheidungsrelevant, sondern auch die auf Grundlage des Energieausweises zu erwartenden (energetischen) Nebenkosten.

Weiteren Einfluss auf die Investitionsentscheidung nehmen die Erwartungen und das Verhaltensmuster der Eigentümer bzw. Vermieter. Wie bereits erwähnt ist davon auszugehen, dass rational handelnde Investoren dann investieren, sobald der Barwert-Nutzen der Modernisierung (zumeist Energieersparnis) die Anfangsauszahlung übersteigt. Tatsächlich lässt sich jedoch erkennen, dass Entscheidungsträger weit in der Zukunft liegende Vorteile oder Einzahlungen nur unzureichend beachten. Oft werden hohe Renditevorstellungen gewählt und kurze Amortisationsdauern erwartet,⁴² weit in der Zukunft liegende Vorteile der energetischen Sanierung werden so (teilweise zu intensiv) „bestraft“. Darüber hinaus sind auch weitere persönliche behavioristische Einflüsse wie der sog. Rebound-Effekt zu beobachten. Dieser besagt, dass Verbraucher nach Kosteneinsparungen aufgrund energetischer Effizienzsteigerungen ihr Nutzerverhalten ändern und so die erreichten Einsparungen teilweise wieder neutralisiert werden.⁴³

Die oben skizzierten Berechnungsmodelle, auf bisher über 800 Seiten zusammengefassten weiteren Analysen des RentalCal-Projektes, können eine Hilfestellung ge-

40 Vgl. green Lease Projektgruppe (2012)

41 Vgl. RentalCal (2016d)

42 Vgl. Wada et al. (2012)

43 Vgl. BMUB (2014)

ben, die Entscheidungssituation „Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierungsmaßnahme“ transparent und nachvollziehbar aufzubereiten. Auch ohne Altruismus der „Umwelt zuliebe“ und ideologische Wunschvorstellungen ist das zentrale Ergebnis: Energetische Sanierung rechnet sich, und zwar öfter, als es so mancher Marktteilnehmer vermutet!

Der Artikel greift insbesondere auf Veröffentlichungen des RentalCal Konsortiums, eines von der Europäischen Union finanzierten, länderübergreifenden Forschungsprojekts zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Energie-

effizienzmaßnahmen im Mietwohnungsmarkt, zurück. Ziel des Projektes ist es, für Nichtfachleute ein verständliches Online-Tool zur Berechnung der Rentabilität von energetischen Sanierungen bereitzustellen. Sehen Sie hierzu www.rentalcal.eu.



Funded by the European Union

Quellen:

Bayerisches Landesamt für Statistik, 2014: „Zensusdatenbank Zensus 2011 Datenbank der statistischen Ämter des Bundes und der Länder.“ Online verfügbar unter: https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:00,G-WZ_10_12,m,table; aufgerufen am 14.08.2017.

BMUB, 2014: „Rebound-Effekte“, online verfügbar unter: <http://www.umweltbundesamt.de/themen/abfall-ressourcen/oekonomische-rechtliche-aspekte-der/rebound-effekte>; aufgerufen am 17.08.2017.

BMUB (2015a): „Klimaschutz in Zahlen. Fakten, Trends und Impulse deutscher Klimapolitik.“ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Online verfügbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/Broschueren/klimaschutz_in_zahlen_bf.pdf; aufgerufen am 08.10.2016.

BMUB (2016a): „Treibhausgasneutrales Deutschland 2050.“ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Online verfügbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>; aufgerufen am 08.10.2016.

BMUB (2016b): „Klimaschutzplan 2050: Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung.“ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Hausentwurf 21.06.2016. Online verfügbar unter http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Klimaschutz/klimaschutzplan_2050_dokumentation_bf.pdf; aufgerufen am 08.10.2016.

BMUB, 2017: „Energieeinsparverordnung (EnEV)“ online verfügbar unter: <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>; aufgerufen am 14.08.2017.

BMW, 2010: „Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung.“ Online verfügbar unter: https://www.bmw.de/Redaktion/DE/Downloads/E/energiekonzept-2010.pdf?__blob=publicationFile&v=3; aufgerufen am 14.08.2017.

BMW, 2016: „Fünfter Monitoring-Bericht zur Energiewende - Die Energie der Zukunft. Berichtsjahr 2015.“ Online verfügbar unter: http://www.bmw.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/fuenfter-monitoring-bericht-energie-der-zukunft.pdf?__blob=publicationFile&v=38; aufgerufen am 20.08.2017.

Cajias, M., Bienert, S., Fuerst, F., 2016: „Are Energy Efficiency Ratings Ignored In The German Housing Market? – Evidence From A Large-Sample Hedonic Study.“, Working Paper, DOI: 10.13140.

Cajias, M., Piazzolo, D., 2013: „Green performs better: energy efficiency and financial return on buildings.“, Journal of Corporate Real Estate, Vol. 15(1), S. 53 – 72.

dena (Deutsche Energie-Agentur), 2017: „Gebäudereport 2016 – Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand“.

EEA, 2012: „End-user GHG emissions from energy: Reallocation of emissions from energy industries to end users 2005–2010.“ online verfügbar unter: <https://www.eea.europa.eu/highlights/households-and-industry-responsible-for>; aufgerufen am 14.08.2017.

Energieeinsparverordnung, 2015: „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)“, online verfügbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/BJNR151900007.html#BJNR151900007BJNG000100000; aufgerufen am 16.08.2017.

Enkvist, P. A.; Dinkel, J.; Lin, C. (2010): „Impact of the financial crisis on carbon economics – Version 2.1. Of the Global Greenhouse Gas Abatement Cost Curve“, McKinsey & Company.

Europäischer Rat, 2014: „Conclusions on 2030 Climate and Energy Policy

Framework.“ online verfügbar unter: https://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/en/ec/145356.pdf; aufgerufen am 15.08.2017.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, 2014: „Living becomes sustainable: property industry reveals progress in energy change and ageappropriate renovation.“.

GESOBAG AG, 2014: „Assessment Report on the Modernization Measures in the Märkisches Viertel quartier.“.

greenLease Projektgruppe: „greenLease – Der Grüne Mietvertrag für Deutschland“, online verfügbar unter: <http://der-gruene-mietvertrag.de>; aufgerufen am 15.08.2017.

IREIBS, 2016: „Metastudie – Nachhaltigkeit contra Rendite“ online verfügbar unter: <https://epub.uni-regensburg.de/33825/1/Metastudie.pdf>; aufgerufen am 16.08.2017.

Lehner, C., 2013: „The sustainability paradigm and its impact on property valuation: are there specific sustainability parameters in the Discounted Cash Flow (DCF) method?“ Aspekte aus der Finanz- und Immobilienwirtschaft: Festschrift für Heinz Rehkugler, S.201 – 210.

RentalCal Consortium, 2016a: „D 6.5 – Recommendations for reporting and documentation.“ online verfügbar unter: http://www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D6_5_Recommendations+for+reporting+and+documentation.pdf; aufgerufen am 14.08.2017.

RentalCal Consortium, 2016b: „D 2.2 – Fact Sheets for Energy Saving Measures.“ online verfügbar unter: http://www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D2_2_Factsheets+for+Energy+Saving+Measures.pdf; aufgerufen am 16.08.2017.

RentalCal Consortium, 2016c: „D 5.2 – Fact sheets regarding „greenpremiums“ for energy efficiency.“ online verfügbar unter: http://www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D5_2_Factsheets+regarding+green-premiums+for+energy+efficiency.pdf; aufgerufen am 17.08.2017.

RentalCal Consortium, 2016d: „D 5.3 – Fact sheets regarding grants and other subsidies.“ online verfügbar unter: http://www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D5_3_Factsheets+regarding+grants+and+other+subsidies.pdf; aufgerufen am 17.08.2017.

RentalCal Consortium, 2016e: „D 5.5 – Results of four empirical studies.“ online verfügbar unter: http://www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D5_5_Results+of+4+empirical+studies.pdf; aufgerufen am 16.08.2017.

RentalCal Consortium, 2016f: „D 3.1 – Fact Sheets Regarding Rental Law.“ online verfügbar unter: http://www.rentalcal.eu/Admin/Public/DWSDownload.aspx?File=Files%2fFiler%2fRentalCal%2fReports%2fRentalCal_D3_1_Factsheets+Regarding+Rental+Law.pdf; aufgerufen am 22.08.2017.

RentalCal Consortium, 2017: „The German Rental Market.“ Online verfügbar unter: <http://www.rentalcal.eu/The%20German%20rental%20market>; aufgerufen am 14.08.2017.

Wada, K. et al., 2012: „Energy efficiency opportunities in the residential sector and their feasibility.“ Energy, Vol 48(1), S. 5-10.

Stadt Regensburg, 2016: „Mietspiegel 2016 – Wohnen in Regensburg“ online verfügbar unter: <https://www.regensburg.de/fm/121/mietspiegel-2016-2017.pdf>; aufgerufen am 16.08.2017.

Tagesschau, 2016: „Nach monatelangem Streit – Regierung einigt sich auf Klimaschutzplan.“ Online verfügbar unter: <https://www.tagesschau.de/inland/klimaschutzplan-einigung-103.html>; aufgerufen am 24.08.2017.

5. Wohnimmobilienmarkt in Stadt und Landkreis Regensburg

5.1 Profil des Wohnimmobilienmarktes

Wohnungsbestand – anhaltende Entwicklungsrichtung in Stadt und Landkreis

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 festinstallierter 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.

Der Wohnungsbestand beträgt 2016 in der Stadt Regensburg 86.761 und im Landkreis 83.576 Wohnungen. In der Stadt sind aktuell rund 81 % der Wohngebäude dem Geschosswohnungsbau (inklusive Wohnheime) zuzuordnen; etwas weniger als 19 % sind demgegenüber Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Ein entgegengesetztes Bild zeigt sich hingegen weiterhin im Landkreis Regensburg. Hier entfallen knapp 74 % des Wohnungsbestands auf Ein- und Zweifamilienhäuser, während Mehrfamilienhäuser lediglich rund 26 % des Wohnungsbestands ausmachen. Interessant ist, dass in den Umlandgemeinden in den vergangenen Jahren vermehrt auch Geschosswohnungsbau errichtet und erfolgreich vermarktet wird. Diese Entwicklung ist auch der Tatsache geschuldet, dass der Erwerb von Eigenheimen zunehmend weniger erschwinglich wird und moderner Geschosswohnungsbau für viele Zielgruppen auch im Umland einer Großstadt zu einer ernsthaften Alternative geworden ist.

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

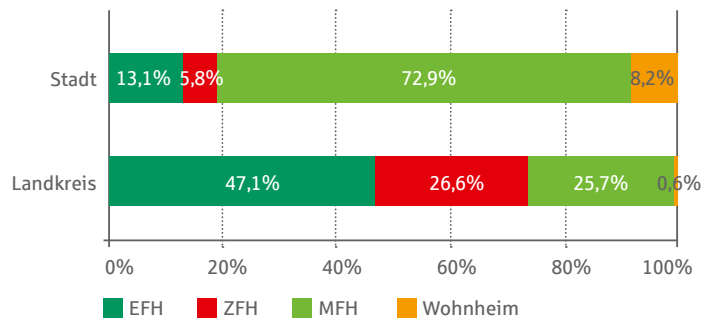


Abbildung 30: Wohnungsbestand nach Wohngebäudetyp
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, (Stand 31.12.2016)

Dieser strukturelle Unterschied des Wohnungsbestands zwischen Stadt und Landkreis drückt sich ebenfalls in der Verteilung der Wohnungen in Bezug auf die Anzahl der Räume aus. Während in der Stadt der Schwerpunkt bei Wohnungen mit drei oder vier Räumen liegt, fällt dieser im Landkreis auf Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen. Zudem ist in der Stadt Regensburg auch der Anteil von kleinteiligen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen deutlich höher als im Umland.

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume

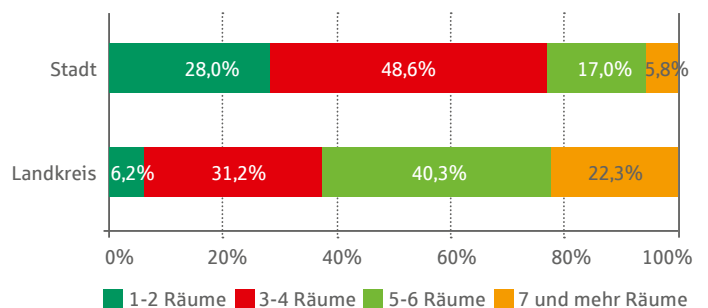


Abbildung 31: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Anzahl der Räume
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, (Stand 31.12.2016)

Bautätigkeit – Zahl der Fertigstellungen in der Stadt Regensburg leicht rückläufig

Im Zeitraum 2005 bis 2016 wurden in der Stadt Regensburg rund 10.000 und im Landkreis ca. 7.800 Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt. Deutliche Unterschiede bestehen auch hier dahingehend, dass in der

Stadt 79 % aller Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden, während im Landkreis das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser mit über 80 % im Berichtszeitraum überwog.

Es kann auch festgestellt werden, dass in der Stadt die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau deutlich volatiler ist als im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Ein Grund für diesen Befund ist sicherlich, dass größere Entwicklungsgebiete für Mehrfamilienhäuser nicht jedes Jahr ausgewiesen werden beziehungsweise ausgewiesen werden können. Demgegenüber können Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau auch im unbeplanten Innenbereich in Form von Nachverdichtungen und Lückenschließungen leichter ausgewiesen werden und entsprechende Nachfrage bedienen.

Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp in der Stadt Regensburg

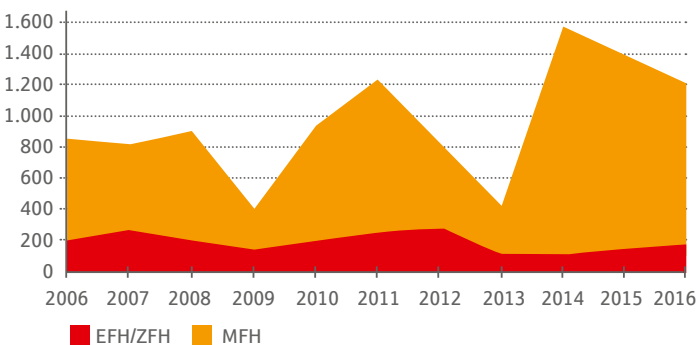


Abbildung 32: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp in der Stadt Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp im Landkreis Regensburg

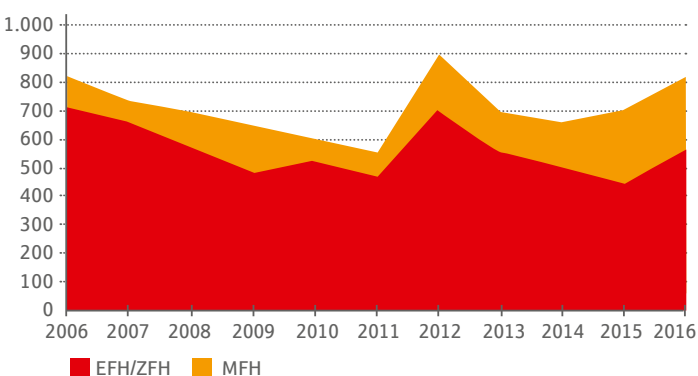


Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp im Landkreis Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im dargestellten Betrachtungszeitraum zeichneten sich die Jahre 2014 bis 2016 durch eine sehr hohe Bautätigkeit (Ø 1.392 Wohneinheiten) aus, wenn sie auch zuletzt wieder leicht rückläufig war. Insgesamt wurden zwischen 2006 und 2016 rund 960 Wohnungen p.a. fertiggestellt.

Im Landkreis Regensburg ist die Wohnbauaktivität über die Jahre ausgeglichener und erreichte im Jahr 2016 mit 822 Einheiten ein überdurchschnittliches Ergebnis. Der Zehnjahresschnitt notiert bei rund 720 Wohnungen p.a.

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Regensburg

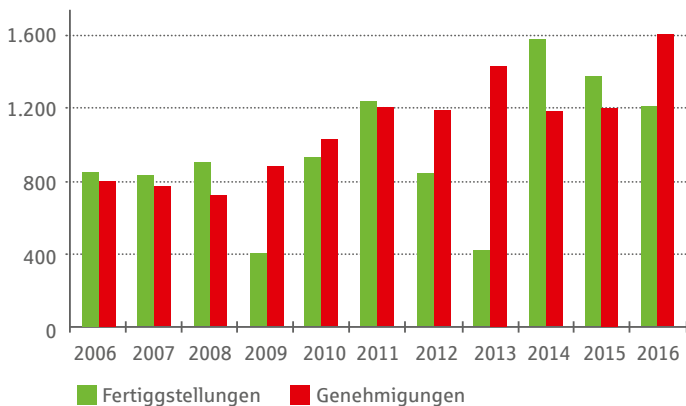


Abbildung 34: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen im Landkreis Regensburg

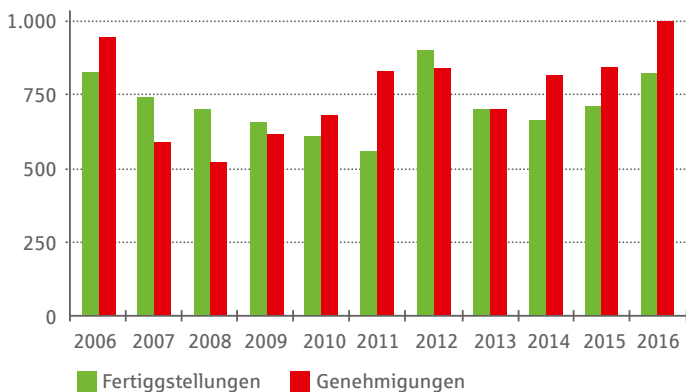


Abbildung 35: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der bestehende Unterschied zwischen Stadt und Landkreis Regensburg hinsichtlich realisierter Raumzahl und Wohnungsgrößen fertiggestellter Wohnungen ist signifikant. Im Mittel umfassten seit 2006 fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Regensburg 85 qm, im Landkreis betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße sogar 138 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 2016 die Ein- und Zweiraumwohnungen im Stadtkreis Regensburg mit 44 % die am stärksten besetzte Gruppe, während im Landkreis 61 % der Wohnungen mindestens fünf Räume hatten und größtenteils dem individuellen Wohnungsbau zuzurechnen waren.

Fertiggestellte Wohnungen nach Raumzahl in Regensburg

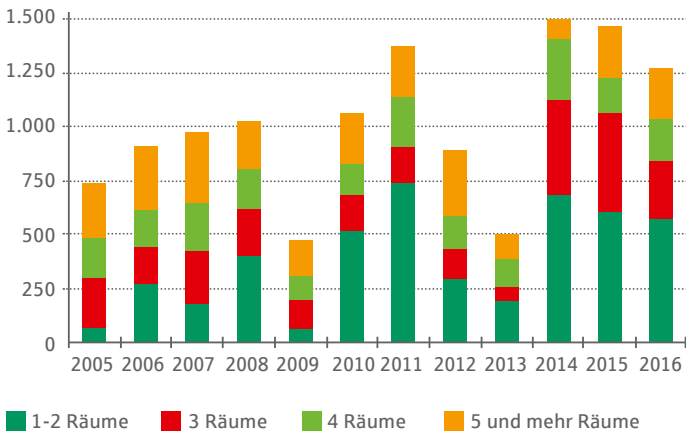


Abbildung 36: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand in der Stadt Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen lässt sich erkennen, dass verstärkt kleine Wohnungen bis drei Zimmer errichtet wurden.

Fertiggestellte Wohnungen nach Raumzahl im Landkreis Regensburg

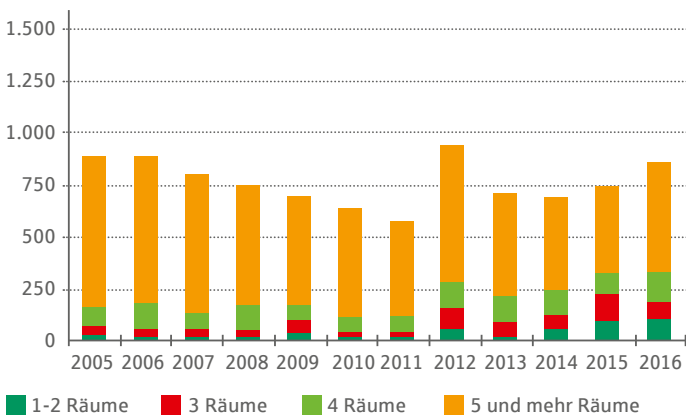


Abbildung 37: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand im Landkreis Regensburg
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Anders hingegen in den Landkreisgemeinden. Hier werden seit jeher große Wohnungen errichtet. Zumeist handelt es sich um Häuser.

Flächenbedarf pro Kopf erstmals seit 2011 rückläufig

Die Diskussionen um (zu) hohe Preise und (mangelnde) Erschwinglichkeit hinterlässt beim Flächenbedarf pro Kopf seine Spuren. Im Einklang mit der Situation in Bayern ging sie auch in Stadt und Landkreis Regens-

burg zurück. So lag der Pro-Kopf-Flächenverbrauch 2015 bei rund 43 qm. Dies entspricht dem Wert von 2013. Gegenüber 2005 konnte hingegen ein absoluter Anstieg von 1,6 qm verzeichnet werden. Damit bewegt sich der Pro-Kopf-Flächenverbrauch in Regensburg nach wie vor deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts von 45,7 qm. Noch deutlicher fällt der Abstand zum durchschnittlichen Pro-Kopf-Flächenverbrauch auf Landkreisebene aus. Dieser lag 2015 bei 49,7 qm pro Kopf. Gegenüber 2005 ist dies eine Zunahme von 5,7 qm je Einwohner.

Wohnfläche je Einwohner

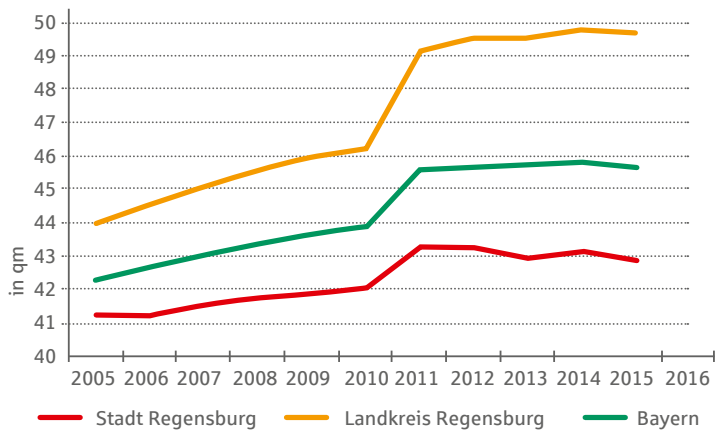


Abbildung 38: Wohnflächen (in Wohngebäuden) je Einwohner
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

5.2 Transaktionsvolumen

Insgesamt wurden seit 2008 knapp 19.000 Verkäufe in der Stadt Regensburg beurkundet, 75 % davon entfielen auf das Segment des Wohnungs- und Teileigentums, 18 % auf bebaute Grundstücke und 8 % auf unbebaute Grundstücke. In den Jahren 2009 bis 2012 war eine deutliche Belebung des Marktgeschehens zu verzeichnen. Damit folgte Regensburg dem allgemein in Deutschland zu beobachtenden 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 bis 2016 waren von einer zunehmenden Angebotsknappheit gekennzeichnet, insofern konnten die Verkaufszahlen der Vorjahre nicht mehr erreicht werden. Auch dies ist im Einklang mit den Entwicklungen auf den wichtigsten bayerischen Immobilienmärkten. Dennoch dokumentieren die im bayernweiten Vergleich auch in 2013 bis 2016 hohen Verkaufszahlen eine sehr gute Marktfähigkeit von Wohnungs- und Teileigentum in Regensburg.

Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

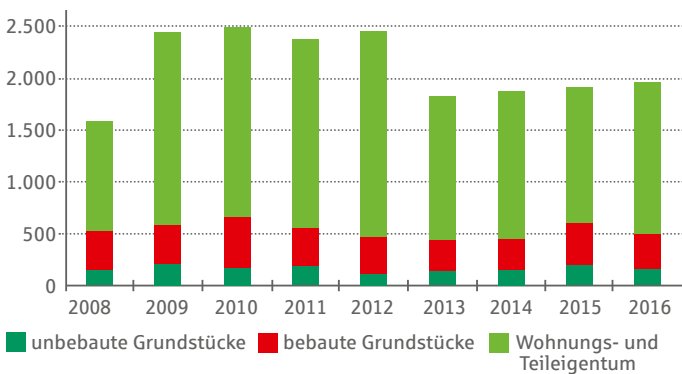


Abbildung 39: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Auf Basis einer jährlichen Betrachtung legte der Wertumsatz im Zeitraum von 2008 bis 2016 von 458 Mio. Euro auf 905 Mio. Euro p.a. zu. Während der Wertumsatz zwischen 2008 und 2012 von 458 Mio. Euro auf 724 Mio. Euro anstieg, brach er in den Jahren 2013 und 2014 ein. 2014 wurde ein Wertumsatz von knapp 640 Mio. Euro registriert. In den Jahren ab 2015 konnte dieser jedoch wieder sukzessive zulegen und betrug Ende 2016 rund 905 Mio. Euro. Die Diskrepanz der zuletzt deutlich stärkeren Dynamik bei den Wertumsätzen im Vergleich zur Anzahl der Verkäufe lässt bereits die hohen Preissteigerungen erahnen. So stieg der durchschnittliche Verkaufspreis von Wohn- und Teileigentum von 2014 bis 2016 um knapp 45.000 Euro auf rd. 242.000 Euro.

Innerhalb des Berichtszeitraums hatten unbebaute Grundstücke einen Anteil von 14 %, bebaute Grundstücke einen Anteil von 45 % und Wohn- und Teileigentum einen Anteil von 42 % am Gesamtumsatz.

Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

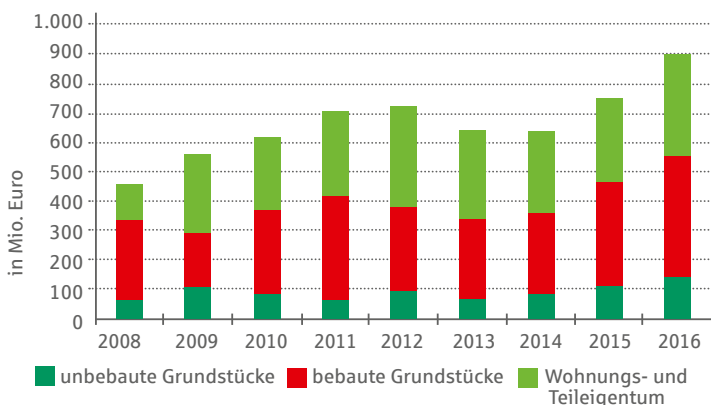


Abbildung 40: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Der Wertumsatz unbebauter Grundstücke belief sich im Zeitraum 2008 bis 2016 auf 647 Mio. Euro. Bezogen auf die dabei umgesetzten Grundstücksflächen ist seit 2014 wieder ein deutlicher Aufwärtstrend erkennbar. Im

letzten Berichtsjahr wurden unbebaute Grundstücke für durchschnittlich 160 Euro/qm verkauft, gegenüber dem Gesamtbetrachtungszeitraum ist dies rund +25 % mehr. Dies dokumentiert die zunehmende Verknappung baureifer unbebauter Grundstücke in Regensburg. Bebaute Grundstücke haben seit 2008 Wertumsätze in Höhe von 2,7 Mrd. Euro ausgelöst, insgesamt wurden dabei knapp 390 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, seitdem stieg der Preis auf 983 Euro/qm in 2016 wieder spürbar an.

Wertumsätze in Euro/qm nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

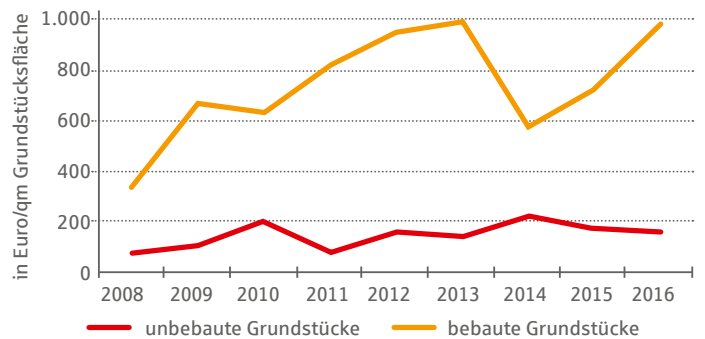


Abbildung 41: Wertumsätze bezogen auf Grundstücksflächen nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Auch bei den Flächenumsätzen (in ha) nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg zeigt sich ein teilweise sehr dynamisches Bild. So stieg der Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke zwischen 2014 und 2016 von 38 ha auf 88 ha, ein Anstieg um +131 %. Demgegenüber sank der Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken. Lag er 2014 noch bei 49 ha, betrug er 2016 lediglich 42 ha. Dies entspricht einem Rückgang von rund -17 %.

Flächenumsatz (in ha) nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg

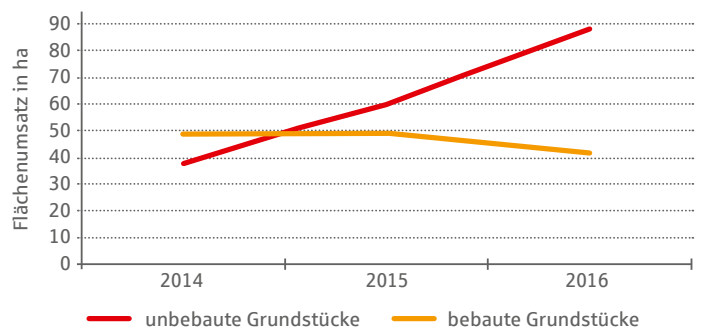


Abbildung 42: Flächenumsatz (in ha) bezogen auf Grundstücksflächen nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Ausgewertet nach Entwicklungsstufen kostete ein Quadratmeter baureifes Land zwischen 2008 und 2016 im Schnitt 272 Euro, Rohbauland 151 Euro/qm und Bauerwartungsland 77 Euro/qm. Insgesamt wurden dabei 403,0 ha umgesetzt. Inclusive weiteren Verkäufen anderer Entwicklungszustände betrug der Flächenumsatz sogar 584,7 ha. Einen klaren Aufwärtstrend bei den quadratmeterbezogenen Wertumsätzen verzeichnete insbesondere das Bauerwartungsland. Kostete ein Quadratmeter Bauerwartungsland im Jahr 2008 noch durchschnittlich 16 Euro, mussten in 2016 179 Euro/qm investiert werden.

Umsätze nach Entwicklungsstufen in der Stadt Regensburg

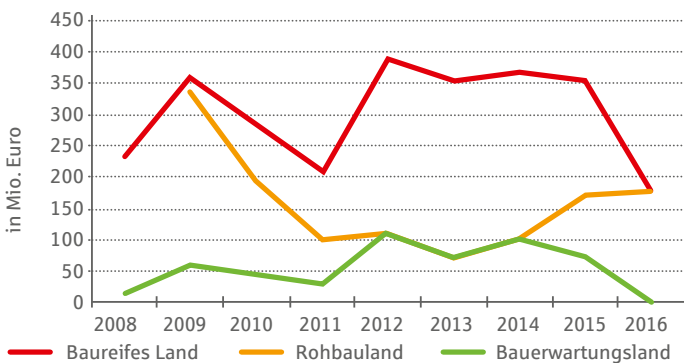


Abbildung 43: Umsätze nach Entwicklungsstufen in der Stadt Regensburg
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

5.3 Preise von Eigentumswohnungen

Spitzenpreise im bayrischen Vergleich – Regensburger Eigentumswohnungen weiterhin mit die Hochpreisigsten

Wohnungspreise

Wohnungspreise werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, 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.

In der Stadt Regensburg beläuft sich der durchschnittliche Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung auf 4.400 Euro/qm – eine Steigerung von knapp 16 % in nur

zwei Jahren. Preise bis etwa 7.000 Euro/qm sind bei entsprechend herausragender Lage und Ausstattungsqualität keine Seltenheit mehr. Gerade im Bereich erstklassiger Neubauf Flächen mit Top-Merkmalen in Qualität, Lage und Infrastruktur hat sich gezeigt, dass sich für Regensburg mittlerweile eine extrem hohe Zahlungsbereitschaft etabliert hat. Für Neubauwohnungen in durchschnittlichen Lagen nennen einige Marktteilnehmer jedoch eine mentale Hürde bei etwa 4.000 Euro/qm, die nur noch von ausgesuchten Zielgruppen überschritten wird. Der Kaufpreis für Bestandswohnungen von durchschnittlich 3.400 Euro/qm bewegt sich ebenfalls auf einem weiterhin sehr hohen Niveau (+ 9,7 % innerhalb von zwei Jahren). In der Spitze wird auch hier die Marke von 4.600 Euro/qm erreicht und vereinzelt überschritten. In der Gegenüberstellung zu anderen bayerischen Städten wie Nürnberg, Ingolstadt oder Erlangen ist dieses Preisniveau weiterhin als sehr hoch einzustufen. Es gilt auch in 2017: Teurer als Regensburg ist in Bayern nur die Landeshauptstadt München. Die Dynamik der Preissteigerungen der vergangenen Jahre (2005 bis 2016) lag in Regensburg bei rund 6,0 % p.a. bei Bestandswohnungen. Im Vergleich dazu betrug sie in der Landeshauptstadt München im selben Zeitraum rund 7,2 % p.a.

Auch der durchschnittliche Kaufpreis einer Neubau-Eigentumswohnung im Landkreis ist mit aktuell 3.200 Euro/qm deutlich gestiegen (+ 23,0 % in den vergangenen zwei Jahren), im Bestand sind die Preise mit durchschnittlich 2.250 Euro/qm deutlich niedriger (+ 32,4 %).

Preisstrukturen werden vor allem durch Lagequalitäten getrieben. Faktoren wie zum Beispiel die räumliche Nähe zur Kernstadt Regensburg, die verkehrstechnische Erschließungsqualität, Nähe zu Versorgungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen entfalten dabei preistreibende Kräfte.

Ursächlich für die Preissituation in der Stadt Regensburg und im Regensburger Landkreis sind diverse Bündel an Faktoren. Auf der Nachfrageseite sind sicherlich die gestiegenen Einwohner- und Haushaltszahlen zu nennen. Daneben dürfen die in Regensburg gestiegenen Studentenzahlen nicht unberücksichtigt bleiben, die teils Wohnraumversorgungsengpässe in der Stadt Regensburg ausgelöst haben. Ferner ist die günstige Finanzierungssituation – Stichworte sind hier das historisch niedrige Hypothekenzinsniveau –, die weiterhin existente Renditeschwäche alternativer Anlageklassen und die insgesamt gute ökonomische Gesamtsituation zu nennen.

Angebotsseitig wurde diese Entwicklung durch weiter deutlich gestiegene Baukosten sowie zeitweise einen Mangel an Wohnbauflächen unterstützt. Dieses Konglomerat an gleichgerichteten Faktoren hat dazu geführt, dass die Preise für Eigentumswohnungen in der Stadt

Regensburg seit 2010 bis 2016 um insgesamt +61 % im Bestand und +60 % im Neubau und im Landkreis um +60 % im Bestand und +55 % im Neubau angestiegen sind. Bei einem bundesweiten Vergleich mit allgemein hohen Preissteigerungen im Zeitraum 2010 bis 2016 muss der Wert in Regensburg dennoch als klar überdurchschnittlich eingestuft werden.

Baupreisindex für Wohngebäude

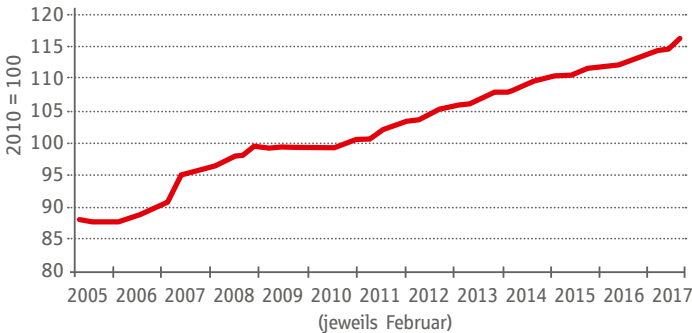


Abbildung 44: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern (repräsentiert die Steigerung der Baukosten)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Durch das länger als erwartet anhaltende Niedrigzinsumfeld in Kombination mit einer starken Regensburger Wirtschaft, der hohen touristischen Attraktivität und den starken Hochschulen kam es in den vergangenen zwei Jahren zu weiteren deutlichen Preissteigerungen. Wir gehen auch bei einer kurz- bis mittelfristigen Prognose bis 2020 von weiteren Preissteigerungen aus. Diese werden allerdings deutlich moderater ausfallen als in der jüngeren Vergangenheit. Ab 2020 erwartet die aktuelle Prognose dann einen leichten Rückgang der Preise.

Gemäß der Prognosedaten aus dem German Property Index von bulwiengesa befinden sich die deutschen Wohnungsmärkte tatsächlich in einer Phase der Abkühlung – wenn auch auf hohem Niveau. Besonders das Zinsniveau und die Realwirtschaft in den deutschen Städten dürften aber den künftigen Zeitpunkt und das Ausmaß einer Wertkorrektur mindestens ebenso sehr bestimmen wie die demografische Entwicklung. Für Regensburg kommt die starke Abhängigkeit von der Automotive-Industrie hinzu, die aktuell gerade in Deutschland in eine fundamentale Umbruchphase eintreten könnte, sowie die gegenüber 2014 nochmals deutlich erschwerte Erschwinglichkeit von Wohnraum in der Wohnungsmarktregion Regensburg. Ein leichtes Anziehen der Hypothekenzinsen sowie verschärfte Standards bei der Kreditvergabe erschweren für Schwellenhaushalte zunehmend die Finanzierung.

Massive Preissteigerungen – auch wieder zwischen 2014 und 2016

Das bereits in der Vorgängerstudie prognostizierte Preissteigerungspotenzial im Landkreis aufgrund

von Nachholeffekten war in der Rückschau zutreffend. Neubauwohnungen verteuerten sich bis Ende 2016 auf durchschnittlich 3.200 Euro/qm. Gegenüber der Vorgängerstudie ist dies ein Preisanstieg um 550 Euro/qm. Auch Wohnungen im Bestand haben sich deutlich verteuert und notieren Ende 2016 mit 2.250 Euro/qm rund 450 Euro/qm über dem Wert aus 2014. Das weitere Potenzial des Landkreises 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.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen

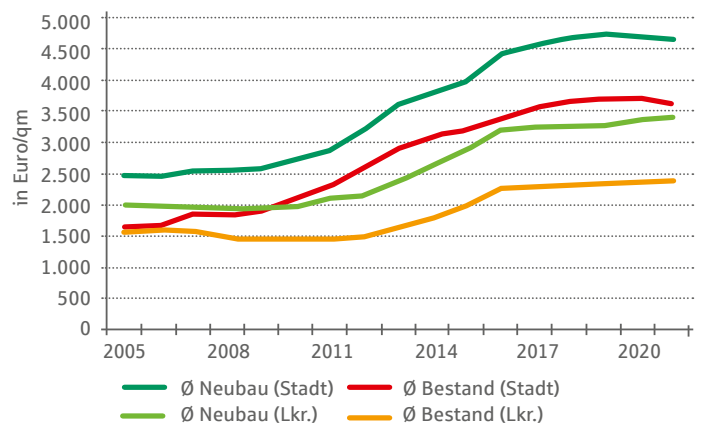


Abbildung 45: Entwicklung und Prognose der Preise für Eigentumswohnungen
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Betrag der durchschnittliche Preis einer Transaktion von Wohnungs- und Teileigentum in Regensburg im Jahr 2008 noch 114.811 Euro, stieg der Wert bis 2016 auf 242.403 Euro an. Dies entspricht einer Steigerung von +9,8 % p.a.

Gegenüber dem aktuellsten Wert (Jahr 2014) aus der Vorgängerstudie stieg der durchschnittliche Preis einer Transaktion von Wohnungs- und Teileigentum in Regensburg um +22,8 % bzw. 44.930 Euro an.

Preisentwicklung von Wohnungs- und Teileigentum



Abbildung 46: Preisgruppenverteilungen für Eigentumswohnungen
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg

Breite Preisspanne für Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg

Angebotskaufpreise und Angebotsmietpreise

Für die Auswertung aller Angebotspreise werden Wohnungen und Häuser mit Baujahr älter als 2013 herangezogen. Grundgesamtheit sind alle im Zeitraum 2016 bis einschließlich erstes Quartal 2017 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.

Die Stadt Regensburg zeichnet sich durch drei lagebedingte Preistrends aus. Grundsätzlich kann festgestellt werden: Je zentraler, desto höher ist der Preis. Darüber hinaus zeichnet sich der Westen durch höhere Preise aus als der Osten und die Lagen nördlich der Donau sind im Vergleich zu Lagen südlich der Donau preislich höher angesiedelt. Die teuersten Lagen befinden sich in Regensburg in den Stadtbezirken Altstadt und Stadtamhof. Demgegenüber fällt die Preissituation an den Standorten Winzer-Kager, Konradsiedlung, Steinweg-Pfaffenstein, Brandlberg-Keilberg, Königswiesen oder im Kasernenviertel deutlich günstiger aus.

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

Je näher an der Stadt Regensburg, desto höhere Preise werden realisiert

Ähnlich der Situation innerhalb der Stadt Regensburg kann auch für den Landkreis festgestellt werden: Je näher an der Stadt Regensburg, desto höher das realisierte Preisniveau. Lagebedingte Qualitätsunterschiede wirken sich auch auf die Angebotspreise von Eigentumswohnungen aus. Am teuersten sind die Standorte Lappersdorf, Tegernheim, Zeitlarn, Donaustauf und Pentling. Auffallend ist aber der geringe Angebotsbesatz in weiten Teilen des Landkreises.

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Regensburg Angebotskaufpreise

Preisspannen in Euro/qm
2016-Q1/2017

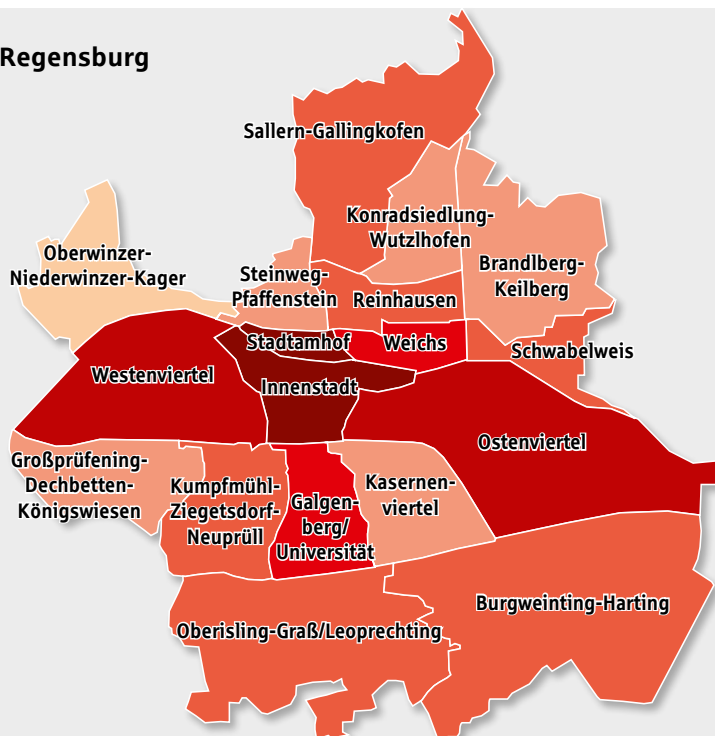
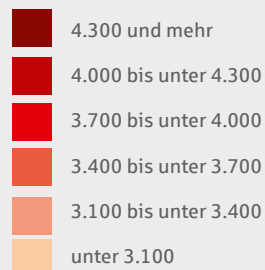
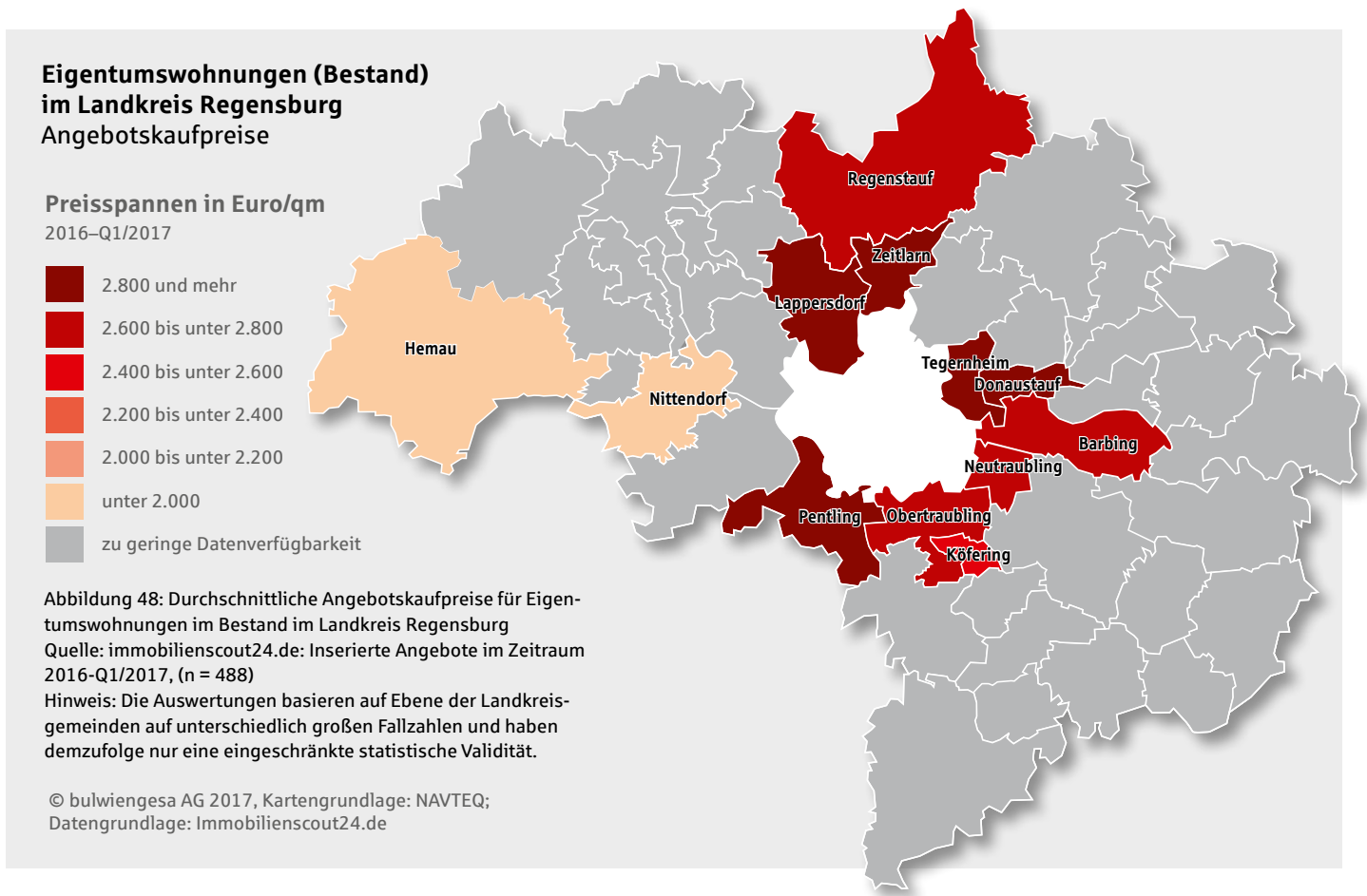


Abbildung 47: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg
Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017, (n = 1.285)

© bulwiengesa AG 2017, Kartengrundlage: NAVTEQ; Datengrundlage: [ImmobilienScout24.de](http://immobilienscout24.de)



5.4 Preise von Mietwohnungen

Anstieg der Mieten weiterhin geringer als bei Kaufpreisen

Wohnungsmieten

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

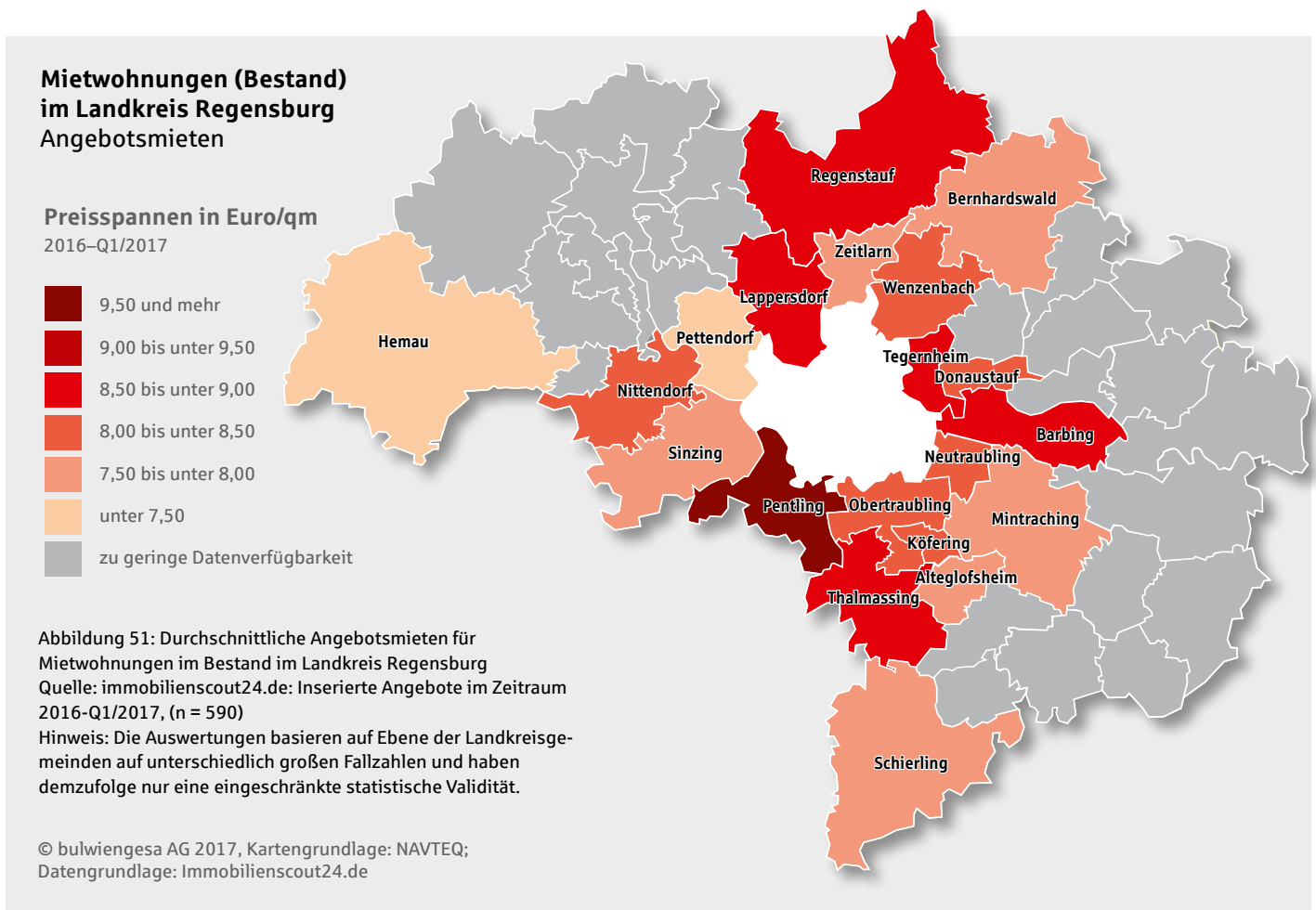
Wie auch die Kaufpreise im Geschosswohnungsbau der Stadt Regensburg sind die Mieten im Berichtszeitraum deutlich gestiegen. Diese belaufen sich auf durchschnittlich 11,20 Euro/qm im Neubau und 9,60 Euro/qm im Bestand. Im Zeitraum der letzten zwei Jahre entspricht dies einer relativen Steigerung von zusammen +8,7 % (bzw. +6,7 % im Bestand). Bei entsprechend guter Lage und Ausstattungsqualität werden im Neubau bis etwa

13,30 Euro/qm erzielt und im Bestand bis 12,00 Euro/qm. Mietwohnungen im Landkreis Regensburg sind mit durchschnittlich 8,90 Euro/qm im Neubau (plus 20,3 % während der letzten zwei Jahre) und 7,30 Euro/qm (plus 9,0 %) im Bestand deutlich günstiger, wobei Lagequalitäten innerhalb des Landkreises wie bereits in der Vergangenheit deutliche Auf- und Abschläge bewirken können. Es zeigt sich auch hier, dass sich der Mietwohnungsmarkt im Landkreis in der jüngsten Vergangenheit teilweise dynamischer entwickelt hat als in der Stadt.

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 2016 stiegen die durchschnittlichen Mietpreise in der Stadt Regensburg um insgesamt +32 % im Bestand und um +33 % im Neubau. Ein ähnliches Entwicklungsbild bezüglich der Mietpreisentwicklung zeigt sich im Landkreis Regensburg. Auch hier stiegen die durchschnittlichen Mieten im Bestand im Betrachtungszeitraum um +26 % im Bestand und +41 % im Neubau.

Landkreis entwickelt sich weiterhin dynamischer als die Stadt

In Bezug auf die Prognose bis zum Jahr 2021 rechnen die Autoren in der Stadt und im Landkreis sowohl im



5.5 Preise von Häusern

Die Schere zwischen Stadt und Landkreis hat sich deutlich geöffnet

Die Kaufpreisentwicklung von Reihenhäusern ist in Stadt und Landkreis Regensburg gegenüber der Vorgängerstu-

die deutlich unterschiedlich verlaufen. Starke Preissteigerungen in der Stadt standen positive Seitwärtsbewegungen im Landkreis gegenüber. Ausschlaggebend hierfür ist die zunehmende Angebotsverknappung von baureifen Grundstücken in der Stadt Regensburg, wohingegen in den meisten Umlandkommunen regelmäßig Wohnbauland für Eigenheime ausgewiesen wird.

Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Grundstücke

Kaufpreise für Einfamilienhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150 bis 200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i. d. R. 600 bis 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.

Kaufpreise für Reihenhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihemittelhaus mit 100 bis 120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Stan-

dardgrundstücksgröße; 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 bis 800 qm Grund, erschlossen, bebaubar mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus ausgewiesen. Da Größe und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

In Regensburg beläuft sich der Durchschnittspreis für ein Reihenhaus im Neubau 2016 auf rund 450.000 Euro. Der Durchschnittspreis für ein Reihenhaus im Bestand liegt hingegen bei 400.000 Euro. Damit sind die Durchschnittspreise für diese Nutzungsart im Zeitraum von 2010 bis 2016 um +58 % im Neubau und +67 % im Bestand gestiegen. Betrachtet man die jährliche Steigerung, so ergeben sich durchschnittliche Steigerungen von +7,9 % p.a. im Neubau und +8,9 % p.a. im Bestand – weiterhin eine höhere Dynamik als in den meisten anderen wesentlichen bayerischen Immobilienmärkten.

Weniger stark fällt der preisliche Unterschied zwischen Neubau und Bestand im Landkreis Regensburg aus. Erreichten 2016 Neubauten ein durchschnittliches Kaufpreisniveau von rund 248.000 Euro, lag der durchschnittliche Preis für Bestandsbauten bei rund 224.000 Euro. Damit fällt auch die Preisentwicklung im Vergleich zur Stadt Regensburg im Zeitraum von 2010 bis 2016 moderater aus. So lag der Preisanstieg für Reihenhäuser im Neubau bei rund +10 % und für Reihenhäuser im Bestand bei rund +18 %. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von +1,6 % p.a. im Neubau und +2,3 % p.a. im Bestand.

Kaufpreise für Reihenhäuser

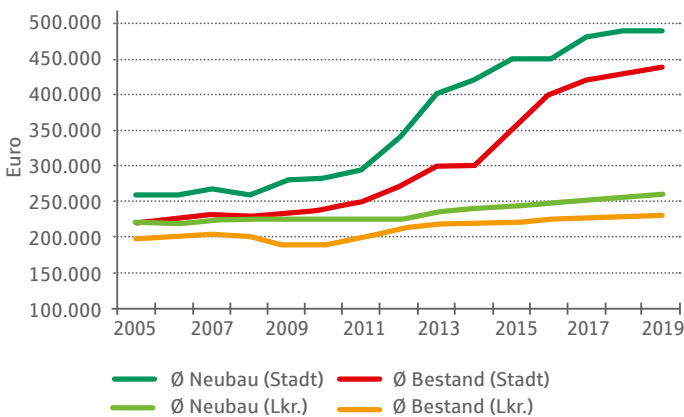


Abbildung 52: Entwicklung und Prognose der Preise für Reihenhäuser
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Kaufpreise für Einfamilienhäuser

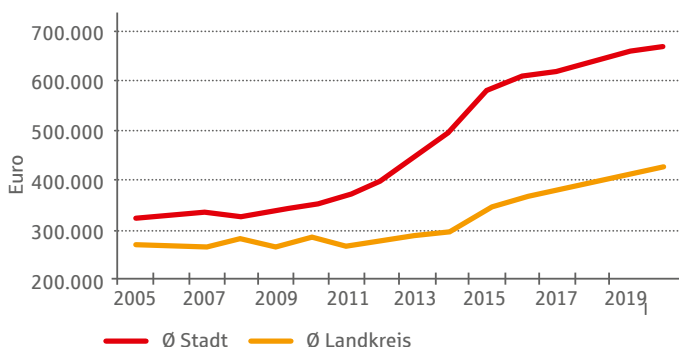


Abbildung 53: Entwicklung und Prognose der Preise für Einfamilienhäuser
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

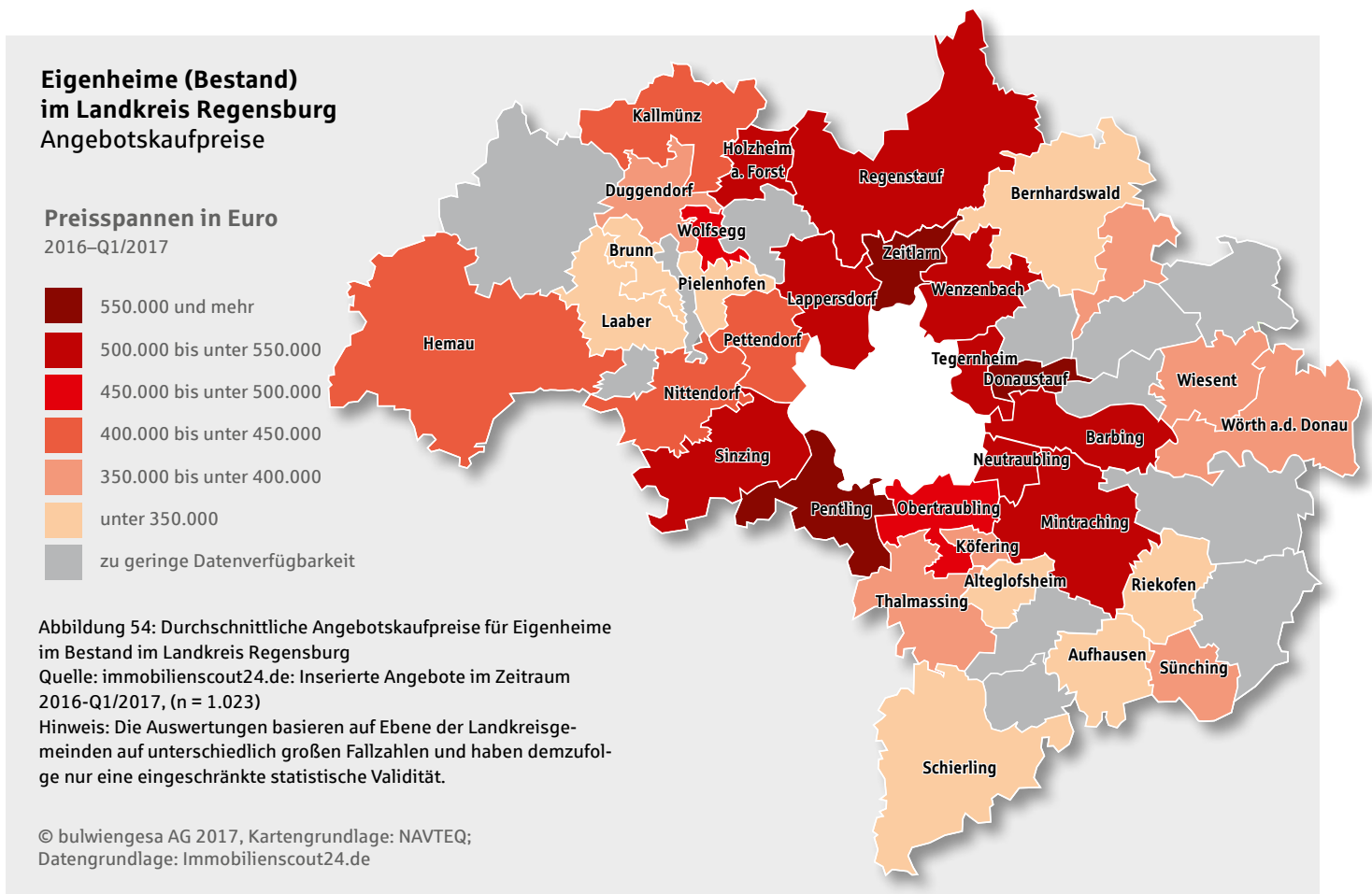
Für Einfamilienhäuser beläuft sich der durchschnittliche Kaufpreis auf 610.000 Euro in der Stadt und 365.000 Euro im Landkreis Regensburg und hat sich insbesondere in der Stadt seit 2010 (+74 %) extrem dynamisch entwickelt. Im Gegensatz dazu waren die Preissteigerungen im Landkreis mit insgesamt +28 % im selben Betrachtungszeitraum fast schon „moderat“. Auch hier zeigt sich, dass die Dynamik der letzten Jahre angehalten hat und die Preise auch in den letzten zwei Jahren abermals deutlich zulegen konnten.

Räumliche Distanz und verkehrstechnische Erschließungsqualität beeinflussen die Hauspreise im Landkreis Regensburg

Die Preise für Bestandseigenheime – d. h. Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – sind im Landkreis stark abhängig von der räumlichen Lage innerhalb des Landkreises und der verkehrstechnischen Anbindung an die Stadt Regensburg. Je näher eine Gemeinde an der Stadt Regensburg situiert ist bzw. je schneller diese über die Verkehrswege erreichbar ist, umso mehr muss für den Erwerb einer Immobilie investiert werden. Die höchsten Angebotspreise werden an den Standorten Pentling, Zeitlarn oder Donaustauf erreicht. Hier müssen für ein Eigenheim im Durchschnitt rund 550.000 Euro und mehr bezahlt werden. Demgegenüber kostet ein Eigenheim im Bestand zum Beispiel am Standort Laaber unter 350.000 Euro.

Wirft man einen Blick auf das Top-Segment, so werden exklusive Villen in bester Lage zu Preisen von bis zu etwa 850.000 Euro gehandelt.





Weiterhin dynamische Preisentwicklung bei Grundstücken in nahezu allen Teilmärkten

Grundstückspreise für Einfamilienhäuser

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

Grundstücke für Einfamilienhäuser haben sich in den zurückliegenden Jahren merklich verteuert. So stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke zwischen 2005 und 2016 je nach Lage kumuliert zwischen +83 % und 100 %. Den stärksten Anstieg erfuhren die Preise für Einfamilienhausgrundstücke jedoch im Zeitraum zwischen 2010 und 2016. In diesem Zeitraum legten die Preise zwischen +56 % in den mittleren Lagen, +64 % in guten bis sehr guten Lagen und +73 % in einfachen Lagen zu. Betrachtet man einen annualisierten Wert, so konnten die Preise im Betrachtungszeitraum 2010 bis

2016 durchschnittlich zwischen +7,7 % und +9,5 % je nach Lage als jährliche Steigerung verbuchen.

Grundstückskosten können damit als eine wesentlich treibende Kraft in der Diskussion um die stark gestiegenen Immobilienpreise ausgemacht werden. Ende 2016 mussten in einfachen Lagen in Regensburg rund 380 Euro/qm, in mittleren rund 640 Euro/qm und in guten bis sehr guten Lagen 1.100 Euro/qm investiert werden. Wesentlicher noch als die Preisentwicklung per se ist die

Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke

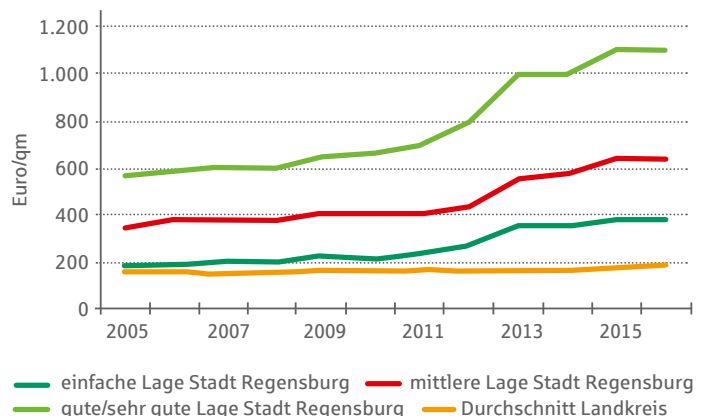


Abbildung 55: Entwicklung der Preise für Einfamilienhausgrundstücke
 Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Feststellung, dass es für die Stadt Regensburg zunehmend schwieriger wird, an für Wohnungsbau geeignete Grundstücke zu kommen und damit die Wohnungsmarktentwicklung in ihrem Sinne zu beeinflussen.

Ein anderes Bild ergibt sich für den Landkreis Regensburg. Hier stiegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke im Zeitraum zwischen 2010 bis 2016 lediglich um 15 % an, ausgehend von 165 Euro/qm in 2010. Ende 2016 mussten rund 190 Euro/qm im Durchschnitt investiert werden. Wie für fast alle Immobiliensegmente gilt also auch für Grundstücke und deren Preisdynamik „Zentralität ist Trumpf“.

der Immobilie. Darüber hinaus entfalten auch Aspekte wie Ausstattungsqualitäten, der Sanierungszustand bei Altbauten und der Wohnungsgrundriss bzw. -zuschnitt preisbildende Kräfte.

In Bezug auf Regensburg wurden diese Preistreiber intensiv analysiert. Eine statistische Signifikanz konnte anhand der zur Verfügung stehenden Angebotsdaten nur bedingt erreicht werden, da für jegliche Differenzierung jeweils ausreichend Daten vorliegen müssten, um eine klare und stabile Aussage ableiten zu können. Interessant ist jedoch, dass die Kernaussagen identisch sind mit den Ergebnissen, die die Auswertung der Datensamples 2015 erbrachte. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass gewisse Grundaussagen für den Regensburger Markt gelten.

5.6 Preisbeeinflussende Faktoren

Klassische Faktoren wirken auf den Preis

Der Preis von Immobilien wird durch eine Vielzahl von Einflussgrößen bestimmt. Zu den typischen Faktoren, die einen Preiszu- oder einen Preisabschlag bedingen, zählen neben der Lage u. a. die Wohnungsgröße, die Situierung im Objekt (Geschoss) oder das Jahr der Errichtung

Bezogen auf die Angebotspreise nach Wohnungsgröße schneiden vor allem Apartments mit weniger als 30 qm überdurchschnittlich ab. Dies gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für Eigentumswohnungen, wobei der Befund bei Eigentumswohnungen weniger stark ausgeprägt ist. Bei den Mietwohnungen konnte sogar die zweitkleinste Kategorie mit 30-50 qm sich deutlich positiv vom Gesamtmarkt absetzen. Auch in räumlicher Hinsicht liegen kleine Apartments mit Größen unter 30 qm deutlich über dem Durchschnitt. Dies gilt sowohl

	Größe qm	Größe qm							
		<30	30-<50	50-<70	70-<90	90-<110	110-<130	130+	
ETW	Stadt	4	-1	2	-5	6	-1	11	Zuschläge ≥20%
	Lkr.	12	2	-1	4	-3	-1	-6	
MW	Stadt	22	4	-4	-7	-8	-13	-7	Zuschläge 5 bis <10 %
	Lkr.	53	7	0	-2	-7	-8	-19	Zuschläge 3 bis <5 %
	Geschoss	0	1	2	3-4	5-6	7-8	9+	Ab-/Zuschläge von ≥-3 bis ≤+3 %
ETW	Stadt	8	-2	0	3	4	9	0	Abschläge 3 bis <5 %
	Lkr.	15	2	-2	-10	-	-	-	
MW	Stadt	-2	-2	-5	-1	5	-5	-4	Abschläge 10 bis <20 %
	Lkr.	1	-3	-1	5	-	-	-	
	Baujahr	<1920	1920-1949	1950-1969	1970-1989	1990-1999	2000-2009	2010+	nicht auswertbar
ETW	Stadt	25	-17	-22	-18	-17	1	12	nicht auswertbar
	Lkr.	-18	-	-12	-17	-25	10	20	
MW	Stadt	-1	1	-13	-14	-3	1	8	
	Lkr.	-6	-6	-4	-3	-3	-2	11	

Abbildung 56: Preisbeeinflussende Faktoren. Quelle: immobilien Scout24.de 2016-Q1/2017, (n = 5.041)
Hinweis: Eine kumulative Betrachtung der preisbildenden Faktoren ist unzulässig.

für die Stadt als auch für den Landkreis. In der Stadt Regensburg ist das Preisniveau gemeinhin hoch, sodass Zuschläge, die über den Durchschnittspreis je Quadratmeter notieren, nur noch bei sehr großen Wohnungen im hochwertigen Segment (insb. Penthäuser) 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 ein rückläufiger Angebotspreis registrieren. Diese beginnt bei über 90 qm und ist besonders im Landkreis ausgeprägt

Bezogen auf die Lage der Wohnung im Objekt selbst sind Wohnungen im Erdgeschoss hervorzuheben, die sich positiv vom Durchschnittspreis je Quadratmeter abheben können. Hier sind durchweg überdurchschnittliche Kauf- bzw. Mietpreise zu beobachten, besonders im Landkreis und im ETW-Segment. Eine Ursache liegt sicherlich in der Möglichkeit einer Gartenmitbenutzung und dem damit verbundenen Mehrwert beziehungsweise dem Zugewinn an Wohnqualität. In der Stadt Regensburg zeigt sich zudem, dass mit steigender Etage auch das Preisniveau zunimmt, insbesondere ab dem dritten OG. Die Ursachen hierfür liegen u. a. in der Aussicht, einer besseren Belichtung der Wohnräume und der vertikalen Distanz. Solche Objekte sind im Landkreis so gut wie nicht vertreten. Im direkten Vergleich zwischen Stadt und Landkreis zeigt sich, dass in der Tendenz im Landkreis für Erdgeschosswohnungen deutlich mehr bezahlt wird. Mit steigender Geschosshöhe nehmen hingegen die Angebotspreise ab.

Hinsichtlich des Baujahrs zeigt sich, dass die Zahlungsbereitschaft bei Neubauwohnungen sowohl im Bereich Eigentum als auch im Bereich Miete am höchsten ist – als neu gelten Baujahre ab 2010. Preisabschläge zeigen sich hingegen vor allem bei Eigentumswohnungen, die im Zeitraum von 1920 bis 1930 errichtet wurden, dies vor allem, wenn die Wohnungen nicht kernsaniert sind. Ein anderes Bild zeigt sich hingegen bei Altbauwohnungen, die Neubauqualität aufweisen. Für diese können mitunter Preise aufgerufen werden, die ansonsten nur für Neubauten gezahlt 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 ab. Hier sind zusätzlich starke Abschläge bei Eigentumswohnungen aus den 1990er-Jahren festzustellen, während Mieter bei Wohnungen aus diesem Jahrzehnt kaum nachlassen.

5.7 Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage

Mietwohnungen dominieren das Angebot in der Stadt Regensburg

In der Stadt Regensburg ist das Angebot zum überwiegenden Teil vom Mietwohnungsmarkt (62 %) geprägt; etwas mehr als ein Viertel entfällt auf Eigentumswohnungen. Häuser wurden im Betrachtungszeitraum dagegen in wesentlich geringerer Zahl angeboten (7 %). Hierin unterscheidet sich der Landkreis, wo immerhin 46 % der Offerten auf Häuser entfallen, von der Stadt Regensburg. Im Landkreis ist der Anteil der Mietwohnungen an allen Inseraten im Vergleich zur Stadt Regensburg hingegen als gering einzustufen. So lag der Anteil der Mietwohnungen bei lediglich 27 %. Es zeigt sich im Zeitverlauf, dass sich dieser Zusammenhang in jüngster Vergangenheit wenig geändert hat.

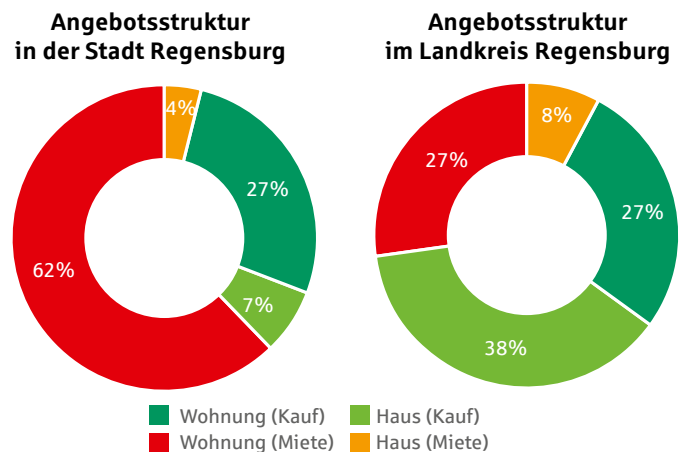


Abbildung 57: Angebotsstruktur nach Segment
Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017, (n Stadt = 4.273; n Landkreis = 2.277)

Kaum Unterschiede bei den angebotenen Wohnungsgrößen in Stadt und Landkreis Regensburg erkennbar

Entgegen den Erwartungen sind in der Stadt und im Landkreis Regensburg keine wesentlichen Unterschiede hinsichtlich der registrierten Wohnungsgrößen von Eigentums- und Mietwohnungsangeboten erkennbar. Insgesamt schneiden die Angebote in der Stadt hinsichtlich der durchschnittlichen Größe etwas besser ab als im Landkreis. So sind die angebotenen Häuser in der Stadt durchschnittlich 175 qm groß (Landkreis: 168 qm). Die angebotenen Eigentumswohnungen liegen im Durchschnitt bei einer Größe von 77 qm in der Stadt und 75 qm im Landkreis. Lediglich die angebotenen Mietwohnungen fallen mit 81 qm im Durchschnitt größer aus als jene in der Stadt (69 qm).

Stadt Regensburg						
Zimmerzahl	1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–,5	5+	Durchschnitt
ETW	33 qm	61 qm	86 qm	115 qm	154 qm	77 qm
MW	33 qm	61 qm	86 qm	114 qm	157 qm	69 qm
Zimmerzahl	bis 4	5/5,5	6/6,5	7/7,5	8+	Durchschnitt
Haus (Kauf)	131 qm	153 qm	188 qm	200 qm	250 qm	175 qm

Landkreis Regensburg						
Zimmerzahl	1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Durchschnitt
ETW	36 qm	62 qm	83 qm	108 qm	141 qm	75 qm
MW	33 qm	63 qm	87 qm	111 qm	134 qm	81 qm
Zimmerzahl	bis 4	5/5,5	6/6,5	7/7,5	8+	Gesamt
Haus (Kauf)	122 qm	147 qm	179 qm	183 qm	250 qm	168 qm

Abbildung 58: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl
 Quelle: immobilenscout24.de, Zeitraum 2016-Q1/2017 (n = 6.550)

Neubauangebote haben in jüngster Vergangenheit zugelegt

Neubauwohnungen, die nach 2013 entstanden sind, sind in der Stadt und im Landkreis Regensburg in der jüngsten Vergangenheit vermehrt angeboten worden. Dies gilt für alle betrachteten Segmente.

Bezogen auf die einzelnen Segmente hatten Eigentumswohnungen in der Stadt und im Landkreis Regensburg mit jeweils 46 % den höchsten Neubau-Anteil. Auch in Bezug auf die Mietwohnungen im Neubau lassen sich zwischen Stadt und Landkreis keine Unterschiede erkennen. Ihr Anteil lag bei jeweils 20 %.

Unterschiede zwischen Stadt und Landkreis lassen sich hingegen im Haus-Neubau erkennen. Dies gilt für die Segmente Eigentum und Miete gleichermaßen. So sind in der Stadt Regensburg 35 % der Hausangebote (im Eigentum) seit 2013 errichtet worden, im Landkreis sind es dagegen nur 28 %.

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.

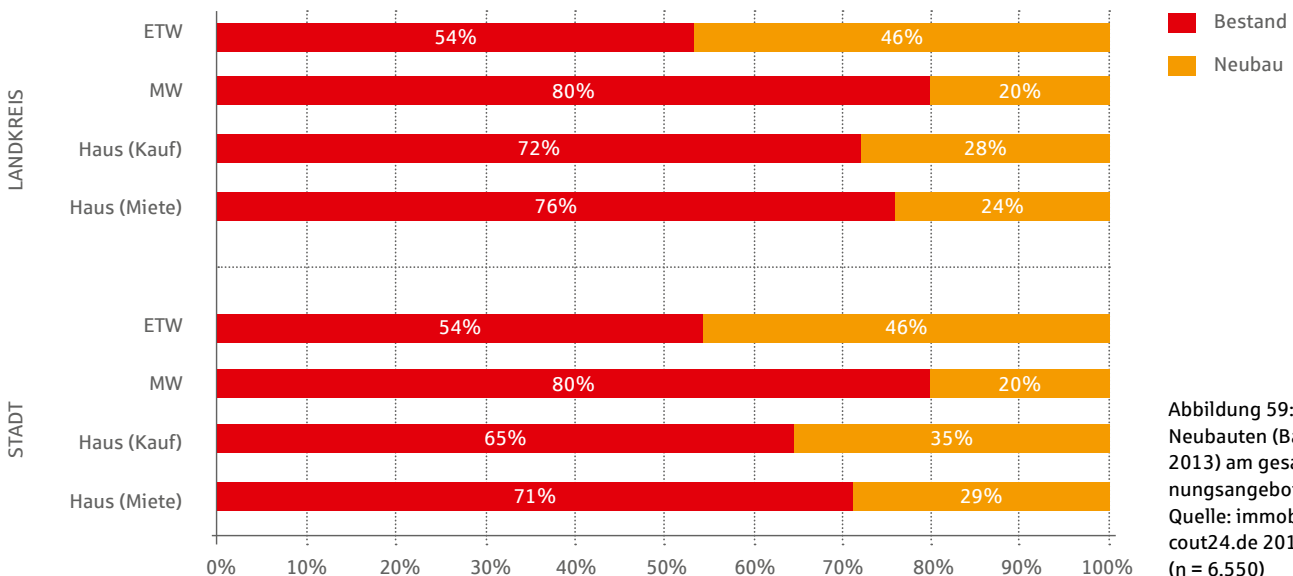


Abbildung 59: Anteil von Neubauten (Baujahr nach 2013) am gesamten Wohnungsangebot
 Quelle: immobilenscout24.de 2016-Q1/2017 (n = 6.550)

Angebot vs. Nachfrage – Markt ist nicht immer ausgeglichen

Die Analyse des Verhältnisses von Wohnungsangebot zu -nachfrage (Anzahl der Klicks auf entsprechende Angebote) offenbart für die Stadt Regensburg, dass Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern überdurchschnittlich stark nachgefragt werden, wohingegen Mietwohnungen ab 2,5 Zimmern auf ein unterdurchschnittliches Interesse stoßen. Im Bereich kleinerer Wohnungen zur Kapitalanlage wäre hingegen eine weitere Konsolidierung erforderlich. Im Landkreis Regensburg gibt es hinsichtlich des Verhältnisses von Wohnungsangebot zu Wohnungsnachfrage segment-spezifisch auch einige Besonderheiten. Eigentumswohnungen ab 2,5 Zimmern sind überdurchschnittlich

nachgefragt, wohingegen für Mietwohnungen kein klares Bild erkennbar ist.

Erwartungsgemäß bleiben Mietwohnungsangebote in Stadt und Landkreis Regensburg mit 24 bzw. 27 Tagen im Mittel sehr viel kürzer online geschaltet als Wohnungen oder Häuser zum Kauf. Ergo: Mietobjekte werden schneller vermittelt. Dennoch hat sich für Mietobjekte die Vermarktungszeit in den letzten zwei Jahren deutlich ausgeweitet. Für Kaufobjekte sind durchschnittliche Angebotsdauern von 38 bis 57 Tagen üblich. Vergleicht man den Wert bei Verkäufen mit den Ergebnissen vor zwei Jahren, so kam es zu einer deutlichen Ausweitung. Eine Erklärung könnte sein, dass für die Vermarktung zu aktuellen Preisen ein höherer Aufwand erforderlich ist, als es in der Vergangenheit der Fall war.

Wohnungsangebot und -nachfrage nach Wohnungsgröße in der Stadt Regensburg

		Angebot		
		unter Ø	Ø	über Ø
Nachfrage	unter Ø	4,5+ Zi.-MW	3,5/4 Zi.-MW	1,5/2 Zi.-ETW 2,5/3 Zi.-MW
	Ø	4,5+ Zi.-ETW	1 Zi.-ETW	
	über Ø		3,5/4 Zi.-ETW 1 Zi.-MW	2,5/3 Zi.-ETW 1,5/2 Zi.-MW

Abbildung 60: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg
Quelle: immobilienScout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017, n = 3.814

Wohnungsangebot und -nachfrage nach Wohnungsgröße im Landkreis Regensburg

		Angebot		
		unter Ø	Ø	über Ø
Nachfrage	unter Ø	1 Zi.-ETW 4,5+ Zi.-MW 1 Zi.-MW		1,5/2 Zi.-ETW 2,5/3 Zi.-MW
	Ø		3,5/4 Zi.-MW	
	über Ø	4,5+ Zi.-ETW	3,5/4 Zi.-ETW 1,5/2 Zi.-MW	2,5/3 Zi.-ETW

Abbildung 61: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg
Quelle: immobilienScout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017, n = 1.227

Inserate nach Angebotsdauer und Klicks

Segment	Durchschnittliche Angebotsdauer (Tage)	Durchschnittliche Anzahl der Klicks auf die Angebote
Mietwohnungen Stadt Regensburg	24	1.998
Mietwohnungen Landkreis Regensburg	27	2.069
Eigentumswohnungen Stadt Regensburg	38	1.309
Eigentumswohnungen Landkreis Regensburg	57	1.062
Häuser Stadt Regensburg	52	1.950
Häuser Landkreis Regensburg	45	1.970

Abbildung 62: Inserate nach Angebotsdauer und Klicks
Quelle: immobilienScout24.de 2016-Q1/2017, (n = 6.550)



5.8 Markt für Mehrfamilienhäuser

Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern und fast kein Angebot

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 ersten 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.

Die veränderte Situation auf dem Kapitalmarkt – insbesondere die Anlagenotstände – haben das Interesse von institutionellen und vermögenden Privatanlegern geweckt und in der jüngsten Vergangenheit dazu beigetragen, dass die erzielbaren Rohertragsvervielfacher von Mehrfamilienhäusern in den deutschen Ballungszentren seit 2009 stark gestiegen sind.

So werden beispielweise in Regensburg bis zu 23,5 Jahresnettomieten gezahlt. Damit ergibt sich für den

Zeitraum von 2010 bis 2016 ein Anstieg von 6,0 Jahresnettomieten. Wesentlich ist auch die Feststellung, dass es in diesem Segment praktisch kein Angebot gab und somit nur wenige Transaktionen verzeichnet werden konnten. Erkennbar ist auch, dass selbst in einfachen Lagen in 2014 Preise erzielt werden, die in 2008 noch für mittlere Lagen galten.

Im Zuge der Verteuerung der Wohnungsmarktregion Regensburg profitiert auch der Landkreis. Mehrfamilienhäuser werden hier mittlerweile zu Rohertragsfaktoren gehandelt, die vor wenigen Jahren nur in absoluten Toplagen in der Stadt Regensburg erzielt wurden. Es ist jedoch das deutlich geringere Transaktionsvolumen hierin zu berücksichtigen.

Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser

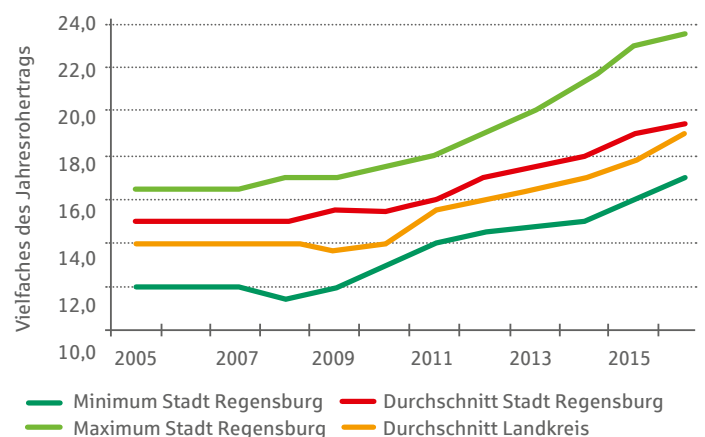


Abbildung 63: Entwicklung der Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)



Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke steigen um mehr als das Doppelte

Grundstückspreise Mehrfamilienhäuser

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

Für den Zeitraum zwischen 2004 und 2016 haben sich die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in Regensburg über alle Lagen hinweg sehr dynamisch entwickelt. Vereinzelt haben sie sich sogar mehr als verdoppelt. Die jährlichen Wachstumsraten lagen seit 2005 in einfachen Lagen bei rund +8,8 % p.a., in mittleren Lagen bei +7,2 % p.a. und in guten bis sehr guten Lagen bei rund +6,8 % p.a.

Grunderwerbskosten für Projektentwickler nehmen 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. Typische Anteile der Bodenwerte notieren bereits bei +35 % bis +45 % der gesamten Investitionskosten.

Die Entwicklung ist zwar analog dem Verlauf in München – wenn auch weniger extrem. Dennoch ist es ein klares

Zeichen, dass Flächenpotenziale zielgerichteter aktiviert werden müssen und die Stadt in Teilen auch den engeren Schulterschluss mit den Entwicklern suchen sollte, um Lösungsansätze – wie die Beschleunigung von Bauverfahren etc. – zu finden. Die Wohnbauoffensive der Stadt Regensburg geht hier in die richtige Richtung.

Weicht das genehmigungsfähige Maß der baulichen Nutzung im Rahmen einer konkreten Wohnprojektentwicklung von den hier dargestellten standardisierten Grundstücken ab, so können deutliche Auf- bzw. Abschläge zu den Kaufpreisen mittels der vom Gutachterausschuss bereitgestellten Umrechnungsfaktoren begründet werden.

Kaufpreis für Mehrfamilienhausgrundstücke in Regensburg

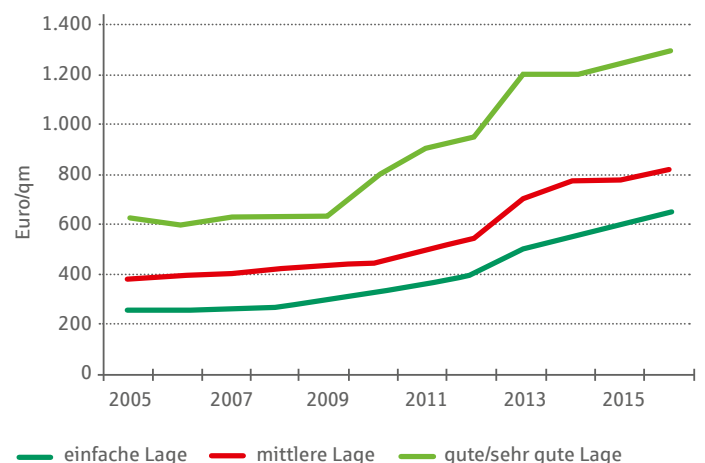


Abbildung 64: Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

6. Bedarfsanalyse des Regensburger Marktes

Nachdem die Ausgangssituation in der Wohnungsmarktregion Regensburg in den zurückliegenden Kapiteln bestimmt wurde, bildet vor allem die Frage nach dem zukünftigen Wohnungsbedarf die Basis für die weiteren Überlegungen. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach dem Bedarf an sozialem Wohnungsbau in der Wohnungsmarktregion Regensburg.

6.1 Marktstrukturen und Förderwesen in Deutschland, Bayern und Regensburg

Bevor auf die Situation in der Wohnungsmarktregion Regensburg eingegangen wird, erfolgen einige allgemeine Anmerkungen zum Wohnungsbedarf in Deutschland und Bayern.

6.1.1 Akteure der Wohnungspolitik

Für die Wohnungsversorgung setzt die Wohnungspolitik einen rechtlichen Rahmen, gibt gezielte förderpolitische Impulse und stellt wirksame soziale Sicherungsinstrumente bereit. In Bayern beispielsweise hat das baye-

rische Kabinett mit dem „Wohnungspakt Bayern“ ein umfangreiches Maßnahmenpaket auf den Weg gebracht. Ziel ist es, preisgünstigen Wohnraum im Freistaat zu schaffen und damit die Wohnraumversorgung zu verbessern.

Insgesamt erfolgt die Wohnungspolitik in Deutschland auf den drei föderalen Ebenen Bund, Länder und Kommunen. In der Zuständigkeit des Bundes liegen insbesondere das Mietrecht, weite Bereiche des Steuerrechts und die Subjektförderung über das Wohngeld. Die Bereitstellung von Bauland erfolgt vornehmlich durch die Kommunen, aber auch Bund und Länder stehen mit ihren Liegenschaften in der Pflicht. Im Bau- und Bauplanungsrecht setzt der Bund insbesondere mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) den rechtlichen Rahmen. Auch die Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt in der Kompetenz des Bundes.

Die konkreten Anforderungen an die Gebäude (z. B. an die Barrierefreiheit, Abstandsflächen, aber auch an notwendige Stellplätze) legen die Länder in den Landesbauordnungen fest; die Stellplatzverordnungen sind in vielen Ländern allerdings in die Kompetenz der Kommune verlagert worden.

Für die Bauleitplanung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan) und die Erteilung von Baugenehmigungen sind vor allem Kommunen, Landkreise und kreisfreie Städte zuständig. Es gilt die kommunale Planungshoheit.

Abbildung 65:
Anbieterstruktur
auf dem deutschen
Wohnungsmarkt nach
Zensus 2011
Quelle: GdW und BBR,
eigene Berechnungen

¹ 13,3 Mio. Kreditinstitute, Versicherungen, Kapitalanlagegesellschaften

² 4,45 Mio. EFZ/ZFH und 10,53 Mio. Geschosswohnungen

(Zahl der Unternehmen in Klammern)

Wohnungsbestand		40,5 Mio
Selbstnutzer (3,5 Mio. in Geschosswohnungen)		17,3 Mio. = 43%
→ Einzelpersonen (3,4 Mio. Einliegerwohnungen)		8,9 Mio.
→ Erbgemeinschaften		2,9 Mio.
→ Eigentümergemeinschaften (Eigentumswohnungen)		2,9 Mio.
→ Kommunale Wohnungsunternehmen (ca. 750)		2,35 Mio.
→ Bund, Land, öffentliche Hand (ca. 50)		305.000
→ Privatwirtschaftliche Eigentümer ¹ (ca. 350)		3,15 Mio.
→ Wohnungsgenossenschaften (ca. 1.900)		2,15 Mio.
→ Kirchen und sonstige Unternehmen		324.000
		14,98 Mio² = 37% private Kleinanbieter
		8,3 Mio = 20% professionell gewerbliche Anbieter

6.1.2 Wohnungsangebot

Der deutsche Wohnungsmarkt ist durch einen im europäischen Vergleich hohen und relativ stabilen Anteil von vermieteten Wohnungen charakterisiert. Rund 23,2 Mio. der insgesamt 40,5 Mio. Wohneinheiten (Stand Zensus 2011) sind Mietwohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57 %. Fast 17,3 Mio. oder 43 % aller Wohnungen in Deutschland werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Eine Spezifik des deutschen Wohnungsmarkts ist der hohe Anteil von privaten nicht-institutionellen Vermietern, auch Amateurvermieter genannt, als Anbieter von Mietwohnungen. Sie stellen mit knapp 15 Mio. Wohnungen die größte Gruppe unter den Anbietern von Wohnraum in Deutschland und bewirtschaften rund 64 % aller Mietwohnungen oder 37 % des gesamten Wohnungsbestandes.

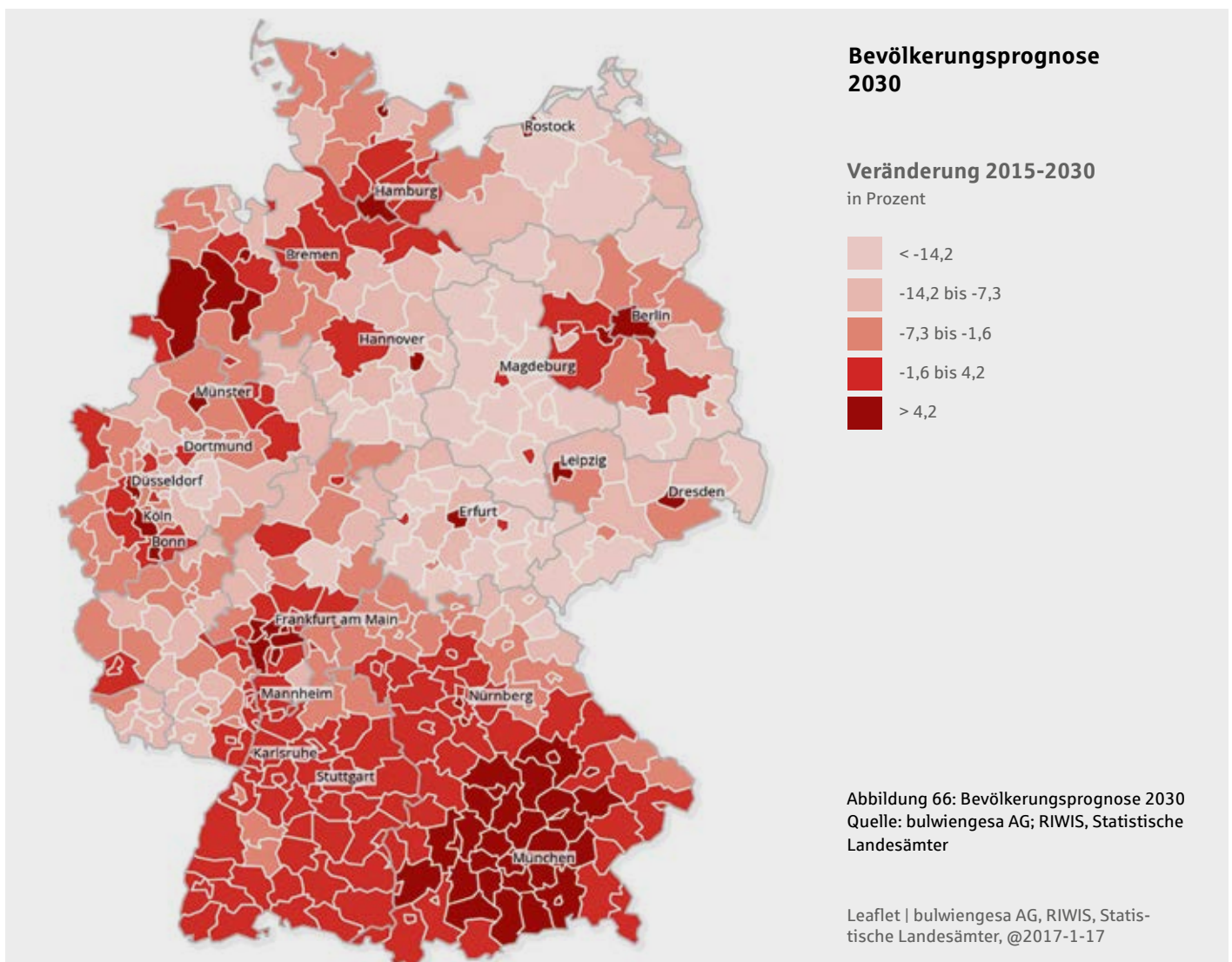
Professionell-gewerbliche Anbieter halten die übrigen 36 % des Mietwohnungsbestands. Damit bewirtschaftet diese Anbietergruppe in Deutschland knapp 8,3 Mio. Mietwohnungen.

6.1.3 Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum wird maßgeblich von der Situation sowie der Entwicklung der Haushalte bestimmt. Zu den wesentlichen Einflussfaktoren hierfür zählen unter anderem demografische Prozesse wie Bevölkerungsentwicklung, -struktur und Wanderungsprozesse.

In Deutschland wächst die Bevölkerungszahl seit einigen Jahren wieder deutlich. 2015 legte die Bevölkerung von 81,2 Mio. auf 82,18 Mio. Einwohner zu. Dies ist vor allem auf die gestiegene Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Der Nettozuwanderungsgewinn 2015 betrug 980.000 Personen. Für 2016 ist bedingt durch den Rückgang der Flüchtlingszahlen eine Reduzierung zu erwarten.

Die Unterbringung der Flüchtlinge wird neben der Bereitstellung von kostengünstigen Wohnungen für weitere Bevölkerungsgruppen zur wachsenden Herausforderung für die Kommunen. Die Zahl der Asylanträge betrug in 2015 476.649 und in 2016 745.545. Im Vergleich zu



2015 ist die Zahl der Asylanträge folglich um +56,4 % gestiegen.

In der Bevölkerungsprognose für 2030 geht bulwiengesa von einer Bevölkerung von 80,3 Mio. aus. Diese Entwicklung wird vor allem durch Wanderungsgewinne getragen, da die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten/ Sterbefälle) deutlich negativ sein wird.

Des Weiteren nimmt die Veränderung der Haushaltsstruktur maßgeblich Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Die trendmäßige Entwicklung hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten lässt die Nachfrage nach kleinteiligeren Wohneinheiten auch zukünftig steigen. Von rund 30,2 Mio. Ein- und Zweipersonenhaushalten in 2010 wird die Anzahl bis zum Jahr 2030 auf etwa 34 Mio. ansteigen. Sie machen dann fast 80 % aller Haushalte aus.

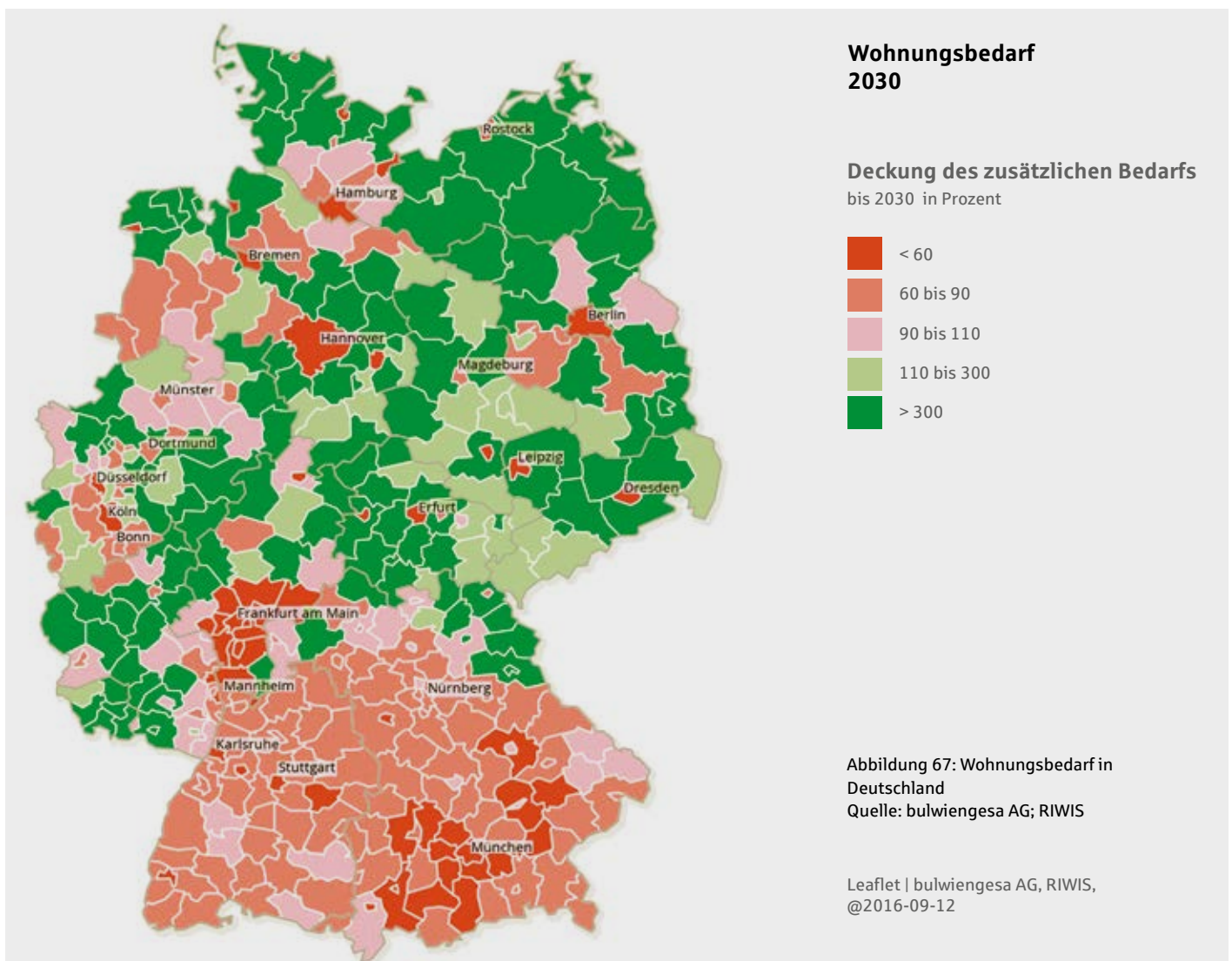
Die Wohnungsnachfrage in Deutschland entwickelt sich regional sehr unterschiedlich. Dies ist u. a. auf ein neues Wandermuster zurückzuführen, das auch als „Schwarmverhalten“ bezeichnet wird. Der Begriff

soll ausdrücken, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung wie Vögel aus den meisten Regionen Deutschlands aufsteigen, als Schwarm in vergleichsweise wenige „Schwarmstädte“ einfallen und dort für eine Verknappung des Wohnraums sorgen. Die Abwanderungsregionen entleeren sich zunehmend. Besonders Großstädte wie Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Köln zählen zu diesen Schwarmstädten, aber auch die in der vorliegenden Studie untersuchte C-Stadt Regensburg⁴⁴.

6.1.4 Wohnungsbedarf in Deutschland

Der Wohnungsneubau bleibt weiterhin hinter dem Bedarf zurück. Trotz gesteigerter Bautätigkeit entstehen immer noch zu wenig Wohnungen.

44 GdW Studie 2015: Schwarmstädte in Deutschland





6.1.5 Geförderter Mietwohnungsbau in Deutschland und Bayern und seine Akteure

Gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) versteht man unter sozialer Wohnraumförderung die Förderung des Wohnungsbaus und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohneigentums, auf Unterstützung angewiesen sind.

Der geförderte Mietwohnungsbau bezeichnet den öffentlich geförderten Bau von Wohnungen, wenn damit die Unterstützung dieser Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindung erfolgt. Die Förderung erfolgt durch:

- Gewährung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten oder Zweckvermögen als Darlehen zu Vorzugsbedingungen, auch zur nachstelligen Finanzierung, oder als Zuschüsse
- Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen
- Bereitstellung von verbilligtem Bauland

Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken nach Maßgabe des Bundesgesetzes bei der Wohnraumförderung zusammen. Die Länder führen die soziale Wohnraumförderung als eigene Aufgabe durch und legen das Verwaltungsverfahren fest, soweit dieses Gesetz keine Regelung trifft.

Die Länder sollen bei der sozialen Wohnraumförderung die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinde und Gemeindeverbände berücksichtigen, vor allem, wenn sich eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband an der Förderung beteiligt. Die Länder können bei ihrer Förderung ein von der Gemeinde beschlossenes kommunales Wohnraumversorgungskonzept zugrundelegen. Kommunen können mit eigenen Mitteln eine Förderung nach diesem Gesetz und den hierzu erlassenen landesrechtlichen Vorschriften durchführen.

Insgesamt werden in Deutschland und Bayern immer weniger Sozialwohnungen geschaffen. Die Zahl preisgebundener Mietwohnungen in Deutschland war in der jüngsten Vergangenheit rückläufig. Einer wachsenden Zahl wegfallender Belegungsbindung standen dabei weniger Zugänge an neuen Sozialwohnungen gegenüber. Gab es 2002 noch etwa 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis 2014 auf schätzungsweise rund 1,4 Mio. Wohnungen. Damit sind nur noch 3,4 % aller Wohnungen in Deutschland Sozialwohnungen. Bezogen auf den Bestand an Mietwohnungen liegt der Anteil gebundener Wohnungen bei knapp 7 %. In den vergangenen Jahren kamen jährlich lediglich etwa 35.000 neue Sozialwohnungen auf den Markt, die den Rückgang der aus der Bindung fallenden Wohnungen bei Weitem nicht auffangen können. Gut zwei Drittel der Neuzugänge beruhen auf Maßnahmen im Bestand. Ein Drittel entfiel auf den Neubau von geförderten Wohnungen. Ohne die Förderanstrengungen der Bundesländer wäre der Rückgang des Sozialwohnungsbestands noch drastischer ausgefallen.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde geförderter Wohnungsbau in erster Linie von städtischen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften durchgeführt. Flankiert wurden die Maßnahmen durch Wohnungsgenossenschaften. Private Bauträger beziehungsweise Investoren sind hingegen kaum in Erscheinung getreten, da ein Investment in dieses Segment für sie nicht rentierbar erschien. Aufgrund niedriger beziehungsweise gebundener Mieteinnahmen waren nur geringe Renditemargen zu erwarten.

Um dem knappen Angebot bei steigender Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen zu begegnen, haben Kommunen wie auch Länder in den vergangenen Jahren wohnungspolitische Handlungs- als auch Wohnbauförderprogramme aufgelegt, um Anreize für eine höhere Bautätigkeit zu schaffen.

Die Einführung und Etablierung diverser Fördermaßnahmen und -programme von Kommunen und Förderbanken in den Bundesländern, die die Fördermittel bewilligen, haben zu einem erkennbaren Anstieg des Engagements von privaten Akteuren geführt. Mit konkreten Maßnah-

men wie z. B. Gewährungen von Förderdarlehen oder Zuschüssen, Tilgungsnachlass, günstige Verzinsung für Kredite etc. wurden Anreize für private Investoren geschaffen, die das Investment in diesem Segment als zunehmend rentierlich und wertbeständig erscheinen lassen.

Ein konkretes Verhältnis zwischen privatem Engagement auf der einen und kommunalen/gemeinnützigen Aktivitäten auf der anderen Seite lässt sich schwer benennen. Hier fehlen den Kommunen oft über einen längeren Zeitraum hinweg konkrete Erfahrungswerte. Nach Aussagen diverser Kommunen ist das Engagement der privaten Akteure in einer Bandbreite von 10 % bis 30 % an den Gesamtmaßnahmen im geförderten Wohnungsbau zu beziffern.

6.1.6 Geförderter Mietwohnungsbau in Regensburg

Die Stadt Regensburg verfügt derzeit über rund 5.400 geförderte Wohnungen. Zwischen 1990 und 2016 wurden 3.389 geförderte Wohneinheiten geschaffen, davon 1.017 öffentlich geförderte Wohneinheiten alleine zwischen 2007 und 2016.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Regensburg



Abbildung 68: Anzahl geförderter Wohneinheiten
Quelle: Stadt Regensburg 2017

Für den Bezug dieser Wohnungen ist ein Berechtigungsschein zu beantragen. Begünstigt sind jedoch nur die Haushalte, die gemäß Artikel 4 des Bayerischen Wohnbindungsgesetzes gewisse Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Diese liegen für einen Einpersonenhaushalt bei 12.000 Euro/Jahr, für einen Zweipersonenhaushalt bei 18.000 Euro/Jahr und für einen Dreipersonenhaushalt bei 22.100 Euro/Jahr. Für jede weitere Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 4.100 Euro pro Jahr.

Auch hinsichtlich der Wohnungsgröße werden Vorgaben gemacht. So stehen einer alleinstehenden Person 50 qm oder zwei Räume, einem Zweipersonenhaushalt 65 qm oder drei Räume und einem Dreipersonenhaushalt 75 qm oder drei Wohnräume zu. Jeder weiteren im Haushalt lebenden Person werden 15 qm zugesprochen.

Zwischen 2007 und 2016 wurden über 78 Mio. Euro an Fördermitteln für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Regensburg bereitgestellt. Lag die Höhe der Fördermittel 2007 noch bei 2,83 Mio. Euro, so erreichte sie 2016 einen Spitzenwert in Höhe von 20,4 Mio. Euro. Dies ist im Betrachtungszeitraum ein absoluter Spitzenwert und entspricht gegenüber 2007 einer Zunahme von 620 Prozent.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau in Regensburg

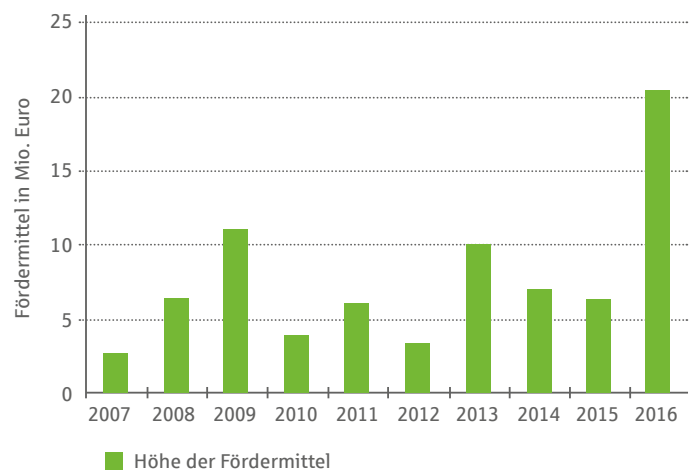


Abbildung 69: Höhe der Fördermittel
Quelle: Stadt Regensburg 2017

Im Freistaat Bayern nimmt die Zahl der Sozialwohnungen seit Jahren kontinuierlich ab. Ein Grund ist sicherlich das Auslaufen von Sozialbindungen, welches den Bestand Jahr für Jahr weiter reduziert, aber auch eine sinkende Bautätigkeit im Bereich des geförderten Wohnraums.

Trotz der positiven Entwicklung im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Regensburg bleibt anzumerken, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nach wie vor das Angebot deutlich übersteigt. Dies gilt sowohl für die Stadt als auch für den Landkreis Regensburg.

Vor dem Hintergrund sinkender Renten- und Wohlstandsniveaus ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass sich ohne gezieltes Entgegenwirken die Situation kaum entschärfen, sondern vielmehr verschärfen wird.

6.2 Bedarfsanalyse

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, steigendes 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.

Auf den Zeitraum 2016 bis 2035 bezogen beträgt der zusätzliche Wohnungsbedarf in der Stadt Regensburg ca. 19.300 und im Landkreis ca. 18.000 Wohneinheiten.⁴⁵

Setzt man den so prognostizierten Wohnungsbedarf in Bezug zu der in der Vergangenheit realisierten durchschnittlichen Bautätigkeit der Jahre 2006 bis 2015, so zeigt sich für die Stadt Regensburg folgendes Bild: Bis 2035 nimmt, bei Fortschreibung der bisherigen durch-

⁴⁵ Die aktuelle Bedarfsberechnung, skaliert auf 2016, fußt im Vergleich zur Bedarfsprognose 2015 zwar auf gleichen modelltechnischen Annahmen, allerdings wurde die aktuelle Flüchtlingsproblematik stärker berücksichtigt. Die Ergebnisse der vorliegenden Bedarfsprognose sind dementsprechend nicht miteinander vergleichbar.

schnittlichen Bautätigkeit, die Differenz zwischen Bedarf und Bautätigkeit sukzessive ab.

Ein anderes Bild zeigt sich hingegen im Landkreis Regensburg. Setzt man auch hier den prognostizierten Wohnungsbedarf in Beziehung zu der im Zeitraum zwischen 2006 und 2015 realisierten Bautätigkeit, so zeigt sich, dass bis zum Ende des Prognosezeitraums die Differenz zwischen Bedarf und Bautätigkeit sich nicht verkleinern wird. Vielmehr wird sich die Differenz in Zukunft unter Beibehaltung der bisherigen durchschnittlichen Bautätigkeit sogar noch vergrößern.

Als Handlungsempfehlung kann demzufolge für die Stadt Regensburg formuliert werden, die Genehmigungen kurz- bis mittelfristig sehr hoch zu halten bzw. sogar auszubauen, langfristig aber dann wieder etwas zurückzufahren.

Für den Landkreis gilt, dass die Zahl der Genehmigungen deutlich angehoben werden muss und auch über lange Zeit eine deutliche Ausweitung angebracht wäre.

Wohnungsbedarf in der Stadt Regensburg

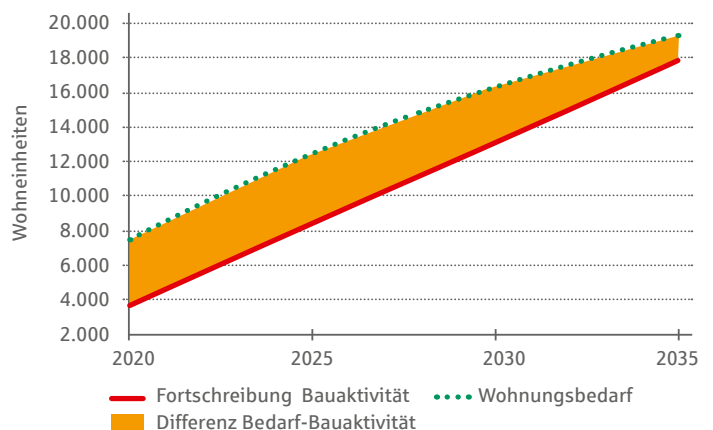


Abbildung 70: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Regensburg
Quelle: bulwiengesa AG

Wohnungsbedarf im Landkreis Regensburg

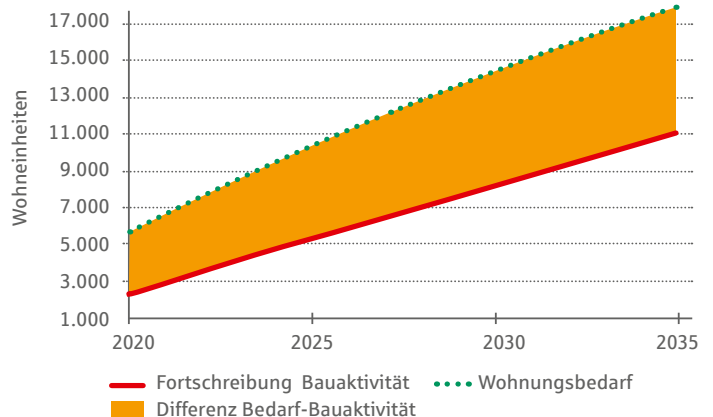


Abbildung 71: Wohnungsbedarfsprognose für den Landkreis Regensburg
Quelle: bulwiengesa AG



6.3 Flächenpotenziale

Um auch in Zukunft der steigenden Wohnungsnachfrage begegnen zu können, bedarf es einer vorausschauenden Wohnraumentwicklung. Diese umfasst neben Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken auch die Erschließung neuer Flächenpotenziale. In Regensburg sind solche Flächenpotenziale vorhanden. Hierzu zählen

vor allen die Konversionsflächen, etwa die ehemaligen Bahnflächen oder die zuvor militärisch genutzten Flächen (Kasernen). Aktuelle Beispiele für Wohnflächenpotenziale in der Stadt Regensburg sind zum Beispiel die Standorte Dörnberg, die Nibelungenkaserne oder Weichs-Ost. Nachfolgende Auflistung dokumentiert die wesentlichen Potenzialflächen für jeweils mindestens 25 Wohneinheiten in der Stadt Regensburg und ausgewählten Kommunen im Landkreis Regensburg.

Nr.	Bezeichnung	Stadtbezirk	Ort	Status	Potenzial (WE)
1	Rennplatz-Nord	Westenviertel	Regensburg	In Planung	200
2	Nördlich E.on	Westenviertel	Regensburg	In Planung	100
3	Westlich Landeszentralbank	Westenviertel	Regensburg	In Planung	240
4	Das Dörnberg	Westenviertel	Regensburg	In Umsetzung	1.200
Σ 1-4		Westenviertel			1.740
5	Königswiesen-Nord	Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen	Regensburg	In Planung	540
6	Klenzestraße	Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen	Regensburg	In Planung	28
Σ 5-6		Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen			568
7	Otto-Hahn-Straße	Galgenberg	Regensburg	In Planung	500
8	Nibelungenkaserne	Galgenberg	Regensburg	In Umsetzung	1.440
Σ 7-8		Galgenberg			1.940
9	Stobäusplatz	Ostenviertel	Regensburg	In Planung	100
10	Greflingerstraße	Ostenviertel	Regensburg	In Planung	60
11	Marina Quartier	Ostenviertel	Regensburg	In Umsetzung	400
12	Candis II	Ostenviertel	Regensburg	In Planung	450
Σ 9-12		Ostenviertel			1.010
13	Guerickestraße	Kasernenviertel	Regensburg	In Planung	380
14	Plato-Wild-Straße	Kasernenviertel	Regensburg	In Umsetzung	250
Σ 13-14		Kasernenviertel			630
15	Burgweinting Nordwest III	Burgweinting-Harting	Regensburg	In Umsetzung	400
16	Heckstegstraße	Burgweinting-Harting	Regensburg	In Planung	30
Σ 15-16		Burgweinting-Harting			430
17	Weichs-Ost	Weichs	Regensburg	In Planung	600
18	Lechstraße	Reinhausen	Regensburg	In Planung	150
19	Brandlberg	Brandlberg-Keilberg	Regensburg	In Umsetzung	410
Σ 1-19			Regensburg		7.478

Abbildung 72: Wohnbauflächenpotenziale in Stadt Regensburg

Quelle: Stadt Regensburg 2017, Sparkasse Regensburg (2016): Der Immobilienreport Regensburg. Baugebiete in Stadt und Landkreis.

Hinweise: Baulücken nicht berücksichtigt.

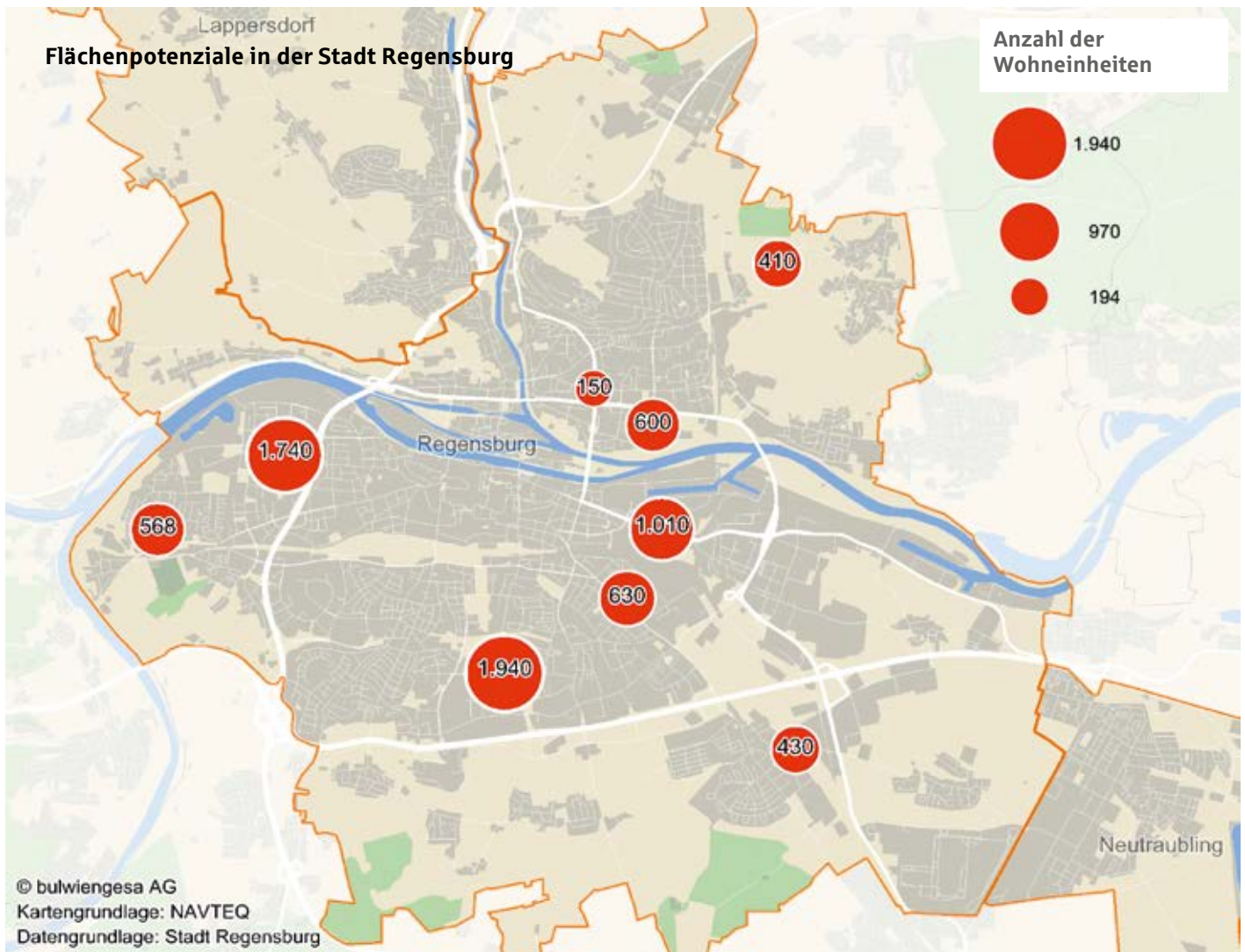


Abbildung 73: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Regensburg, Quelle: bulwiengesa AG, Stadt Regensburg

Nr.	Bezeichnung	Gemeinde	Potenzial an Parzellen für Eigenheime	Potenzial an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
1	Johannisfeld	Brennberg	24	vorhanden
2	Jurablick	Hemau	50	
3	Heising 2	Neutraubling	64	115
4	Am Bauernfeld 2	Nittendorf	ca. 46	ca. 3
5	Hochwegäcker 2	Obertraubling	18	
6	Pentling	Breitwiesen 2		75
7	Klosterfelder	Pielenhofen	7	ca. 60
8	Donaublick	Sinzing		40
9	Feldweg	Tegernheim	33	
10	Roither Berg	Wenzenbach	114	
11	Böhmerwaldstraße Gonnersdorf	Wenzenbach	20	
12	Mitterfeld 3	Zeitlarn	ca. 80 Parzellen, auch für Mehrfamilienhäuser	

Abbildung 74: Wohnbauflächenpotenziale in Landkreis Regensburg
Quelle: Modifiziert nach Stadtparkasse Regensburg (2016): Der Immobilienreport Regensburg. Baugebiete in Stadt und Landkreis.



6.4 Wohnlagen in Regensburg

Die Einwertung der Wohnlagenqualitäten für die Stadt Regensburg zeigt, dass die besten Wohnlagen in den

Stadtbezirken 01 (Altstadt), 02 (Stadtamhof), 03 (Steinweg-Pfaffenstein) und 15 (Westenviertel) liegen.

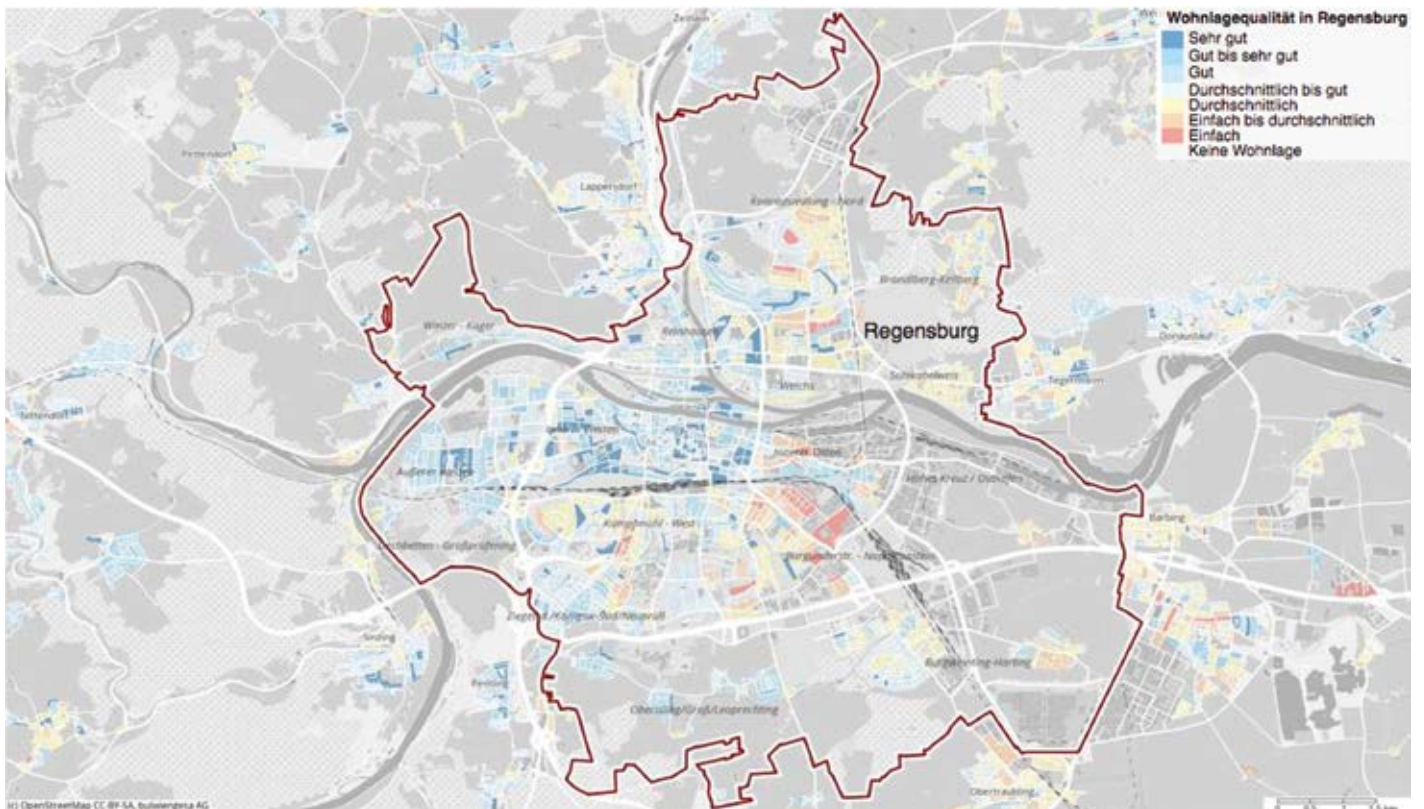


Abbildung 75: Wohnlagen in Regensburg
Quelle: bulwiengesa AG



7. Landkreiskommunen im Fokus

Die zehn 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.

Kennziffern der Landkreiskommunen

Gemeinde	Einwohner (2015)	svp Beschäftigte (2015)	Kaufkraft je Einwohner (Euro, 2015)
Hemau	8.741	1.465	21.190
Lappersdorf	13.190	1.773	25.091
Neutraubling	13.320	12.957	21.834
Nittendorf	9.279	1.184	22.516
Obertraubling	8.153	2.926	26.362
Regenstauf	15.772	4.572	21.932
Schierling	7.490	2.512	22.135
Tegernheim	5.370	444	25.199
Wenzenbach	8.441	750	23.523
Wörth	4.733	1.964	23.591

Abbildung 76: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen

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

Angebotsmieten und -preise im Bestand

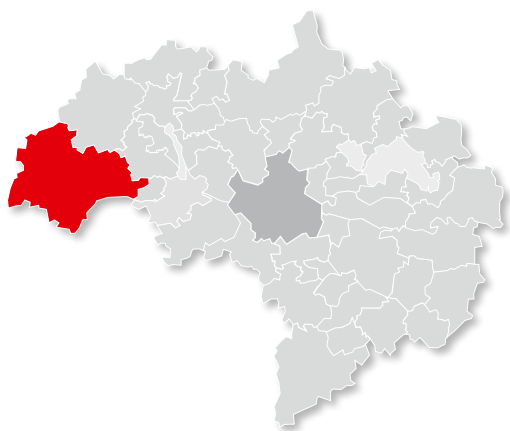
Gemeinde	Ø Preise Eigentumswohnungen Bestand (Euro/qm, 2016)	Ø Preise Häuser Bestand (Euro, 2016)	Ø Miete Wohnung Bestand (Euro/qm, 2016)
Hemau	1.750	312.000	6,10
Lappersdorf	2.680	563.000	8,00
Neutraubling	2.690	564.000	7,90
Nittendorf	1.694	565.392	7,20
Obertraubling	2.656	439.909	8,40
Regenstauf	2.600	576.000	7,80
Schierling	—*	367.000	7,30
Tegernheim	3.840	660.000	8,40
Wenzenbach	2.468	567.000	9,50
Wörth	2.130	399.000	6,20

Abbildung 77: Angebotsmieten und -preise im Bestand in ausgewählten Landkreiskommunen

Quelle: Immobilien-scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016; *kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Hemaу



Die eher familiär geprägte Stadt Hemaу ist nicht nur als ehemaliger Bundeswehrstandort, sondern auch als „Solarstadt“ (aufgrund eines großen Solarparks) bekannt. Ende 2015 lebten im Gemeindegebiet 8.908 Einwohner, was zur Platzierung auf Rang fünf unter den einwohnerstärksten Gemeinden des Landkreises Regensburg führt.

Räumlich liegt Hemaу im äußersten Westen des Landkreises.

Die soziale Infrastruktur der Stadt Hemaу umfasst neben zahlreichen Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grundschule sowie einer Mittelschule auch ein sonderpädagogisches Förderzentrum. Die Stadt ist auch für ihr Blindeninstitut bekannt. Daneben existieren Einrichtungen der Gesundheits- und Altenversorgung.

Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde ist v. a. durch Land- und Forstwirtschaft sowie das Holz-, Papier-, und Druckgewerbe, aber auch die Metallverarbeitung und mittelständische Handels-, Verkehrs-, und Handwerksbetriebe geprägt.

Über einen eigenen Bahnanschluss verfügt Hemaу zwar nicht, über die Bundesstraße 8 ist die Stadt Regensburg aber in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Ende 2015 hat die Kommune mit der Planung eines neuen Baugebietes im Ortsteil Hohenschambach (Baugebiet „Jurablick“) mit rund 52 Parzellen begonnen. Besonders die niedrigen Baulandpreise ab 85 Euro/qm dürften für Attraktivität sorgen.



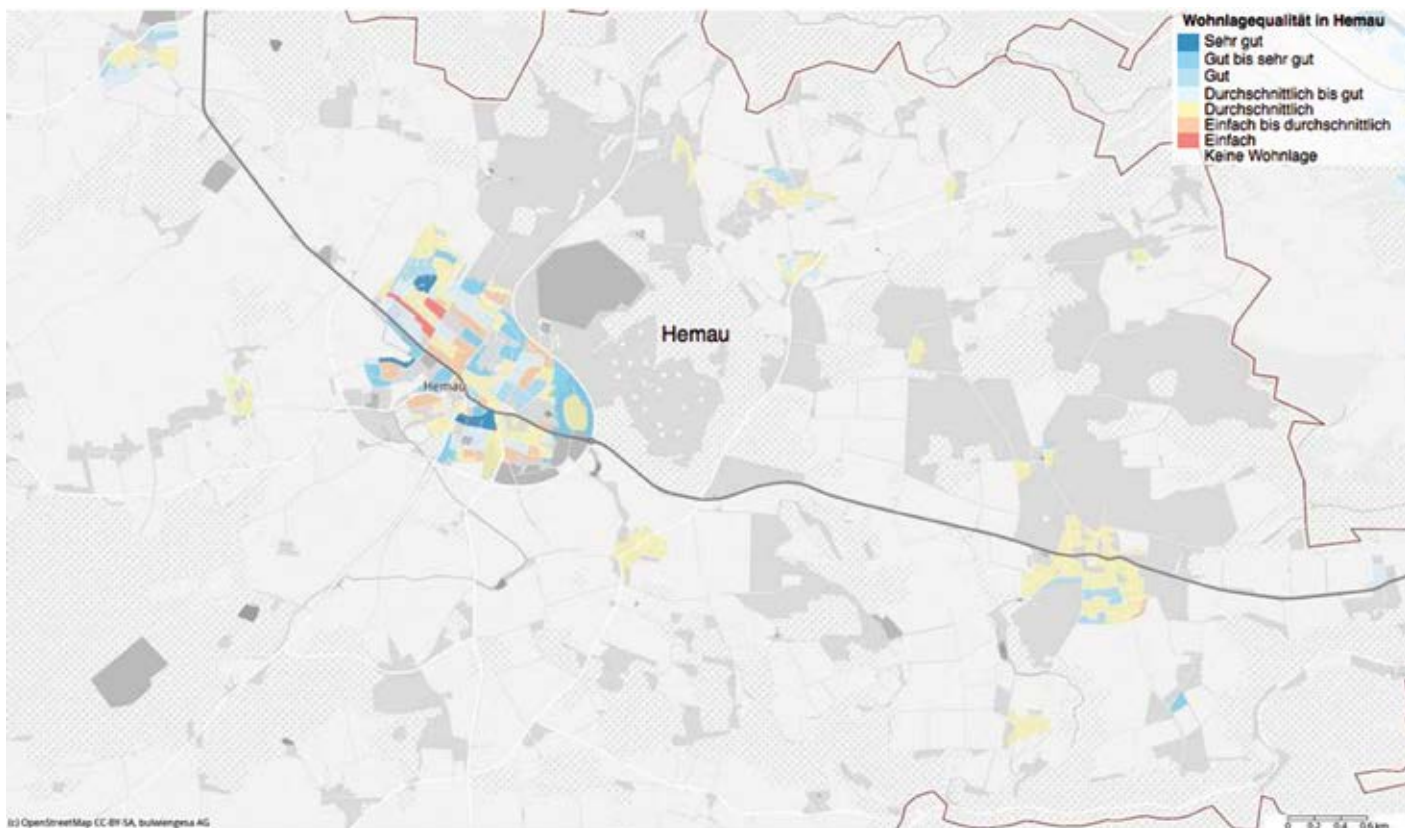


Abbildung 79:
Wohnlagen in
Hemau
Quelle:
bulwiengesa AG

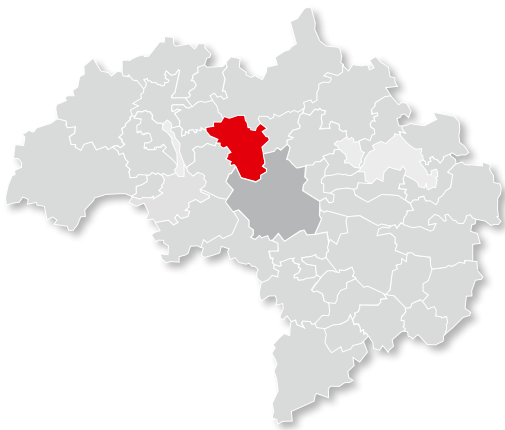
Immobilienmarkt in Hemau auf einen Blick

Indikator	2017	2015	Entwicklung
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.420 Ø 1.750 bis 2.080	von 1.600 Ø 1.980 bis 2.540	↓
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 75.000 Ø 312.000 bis 620.000	von 65.000 Ø 262.000 bis 699.000	↑
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 5,30 Ø 6,10 bis 6,90	von 4,00 Ø 5,95 bis 7,45	↑
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	6	12	↓
Anzahl an Angeboten von Häusern	9	36	↓
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	6	26	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	37 Tage	78 Tage	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	48 Tage	29 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	22 Tage	18 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	27	4	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	42	39	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	72	42	↑

Abbildung 78:
Angebotsmieten und
-preise (nur Bestand)
in Hemau, n = 21
Quelle: immobilien-
scout24.de: Inserierte
Angebote im Zeit-
raum 2016-Q1/2017



Lappersdorf



Der Markt Lappersdorf belegt mit seinen rund 13.125 Einwohnern (2015) den dritten Platz unter den größten Kommunen im Landkreis Regensburg. Wegen ihres vielfältigen Angebots an Bildungseinrichtungen, u. a. einer Grundschule, einer Mittelschule und eines von zwei Gymnasien des Landkreises, zählt die Kommune zu den wichtigsten Schulstandorten innerhalb der Region. Darüberhinaus sorgt die Feuerweherschule für überregionale Bekanntheit.

Lappersdorf bietet die unterschiedlichsten Einrichtungen der Senioren- und Altenpflege und die gesundheitliche Versorgung der Kommune wird durch eine Vielzahl von niedergelassenen Ärzten gewährleistet.

Über einen Bahnanschluss verfügt Lappersdorf zwar nicht, jedoch ist das Stadtzentrum von Regensburg über die Bundesautobahn 93 und die Bundesstraße 15 innerhalb von ca. 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Durch die Nähe zur Stadt (Lappersdorf grenzt direkt an die Regensburger Stadtteile Ober- und Niederwinzer-Kager, Steinweg-Pfaffenstein sowie Sallern-Gallingkofen) gilt der Immobilienmarkt in Lappersdorf als stark von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Regensburg getrieben. Dies zeigt sich darin, dass gerade Wohnimmobilien in Lappersdorf besonders marktfähig sind und auf eine sehr hohe Nachfrage stoßen, wenngleich die Angebotszahlen zuletzt (im Vergleich zu 2015) deutlich zurückgegangen sind. Im Vergleich zur Untersuchung im Rahmen des Immobilienmarktberichtes 2015 können deutliche Preissteigerungen, v. a. bei den angebotenen Häusern, festgestellt werden.



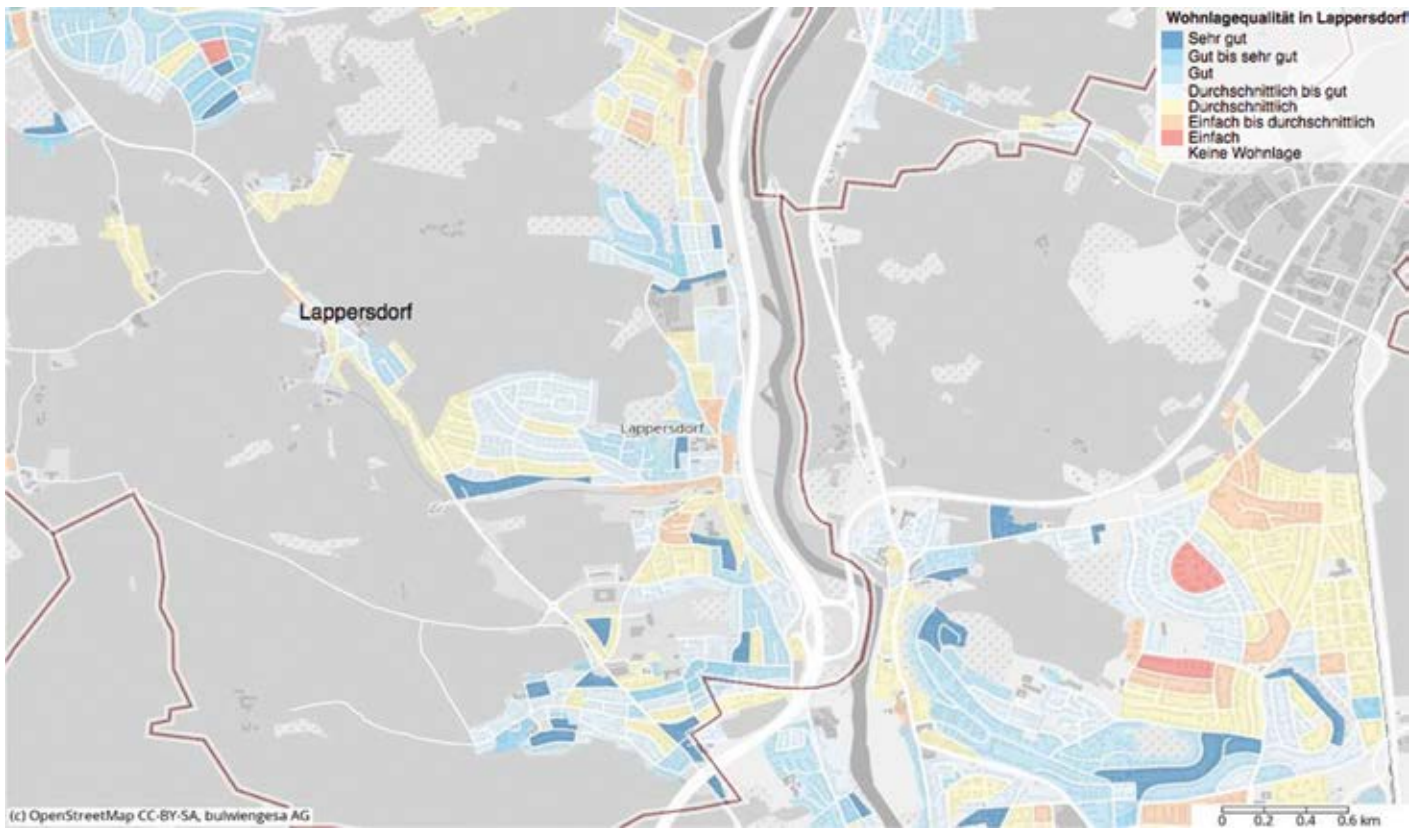


Abbildung 81: Wohnlagen in Lappersdorf

Quelle: bulwiengesa AG

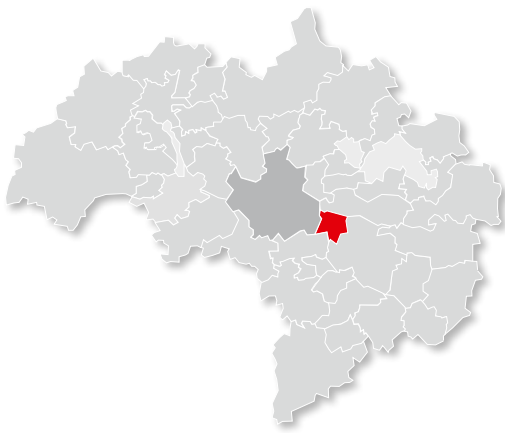
Immobilienmarkt in Lappersdorf auf einen Blick

Indikator	2017	2015	Entwicklung
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 2.260 Ø 2.680 bis 3.080	von 1.370 Ø 2.520 bis 3.650	↑
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 250.000 Ø 563.000 bis 870.000	von 145.000 Ø 431.000 bis 1.250.000	↑
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 4,50 Ø 8,00 bis 11,00	von 5,00 Ø 7,50 bis 12,00	↑
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	14	44	↓
Anzahl an Angeboten von Häusern	18	44	↓
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	44	179	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	37 Tage	33 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	42 Tage	31 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	20 Tage	18 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	38	25	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	130	105	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	133	66	↑

Abbildung 80: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Lappersdorf, n = 76
Quelle: immobilien-scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017



Neutraubling



Mit 13.431 Einwohnern belegt Neutraubling, nach Regenstauf, den zweiten Platz unter den größten Kommunen des Landkreises. Neutraubling grenzt unmittelbar südöstlich an die Stadt Regensburg an und ist einer der wichtigsten Arbeitsorte im Landkreis. Unterschiedlichste Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung, Chemie, Lebensmittelherstellung, Textil- und Verpackungsindustrie, Einzelhandel, Spedition und Logistik sowie Automobilzulieferer sind hier angesiedelt. Zu den bedeutendsten Arbeitgebern am Standort zählen die Krones AG mit über 5.000 Beschäftigten sowie die Firmen Globus Handelshof St. Wendel GmbH & Co.KG, Lehmann GmbH und Zippel GmbH. Zudem grenzt Neutraubling direkt an das BMW Werk, welches mit weit über 9.000 Angestellten die wirtschaftliche Struktur deutlich prägt.

Die ausdifferenzierte Bildungssituation in Neutraubling beinhaltet neben zahlreichen Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grundschule, einer Mittelschule und einer Realschule auch eines von nur zwei Gymnasien des Landkreises sowie ein sonderpädagogische Förderzentrum. Das Gesundheitsangebot am Standort wird durch ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten gewährleistet. Ein Pflegeheim rundet die Gesundheitsinfrastruktur ab.

Die unmittelbare Nähe zur Stadt Regensburg sorgt auch für kurze Fahrzeiten in die Domstadt: über die Bundesautobahn 3 und die Bundesstraßen 8 und 15 ist das Stadtzentrum von Regensburg in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Außerdem besteht ein Bahnanschluss in der Nachbargemeinde Obertraubling.



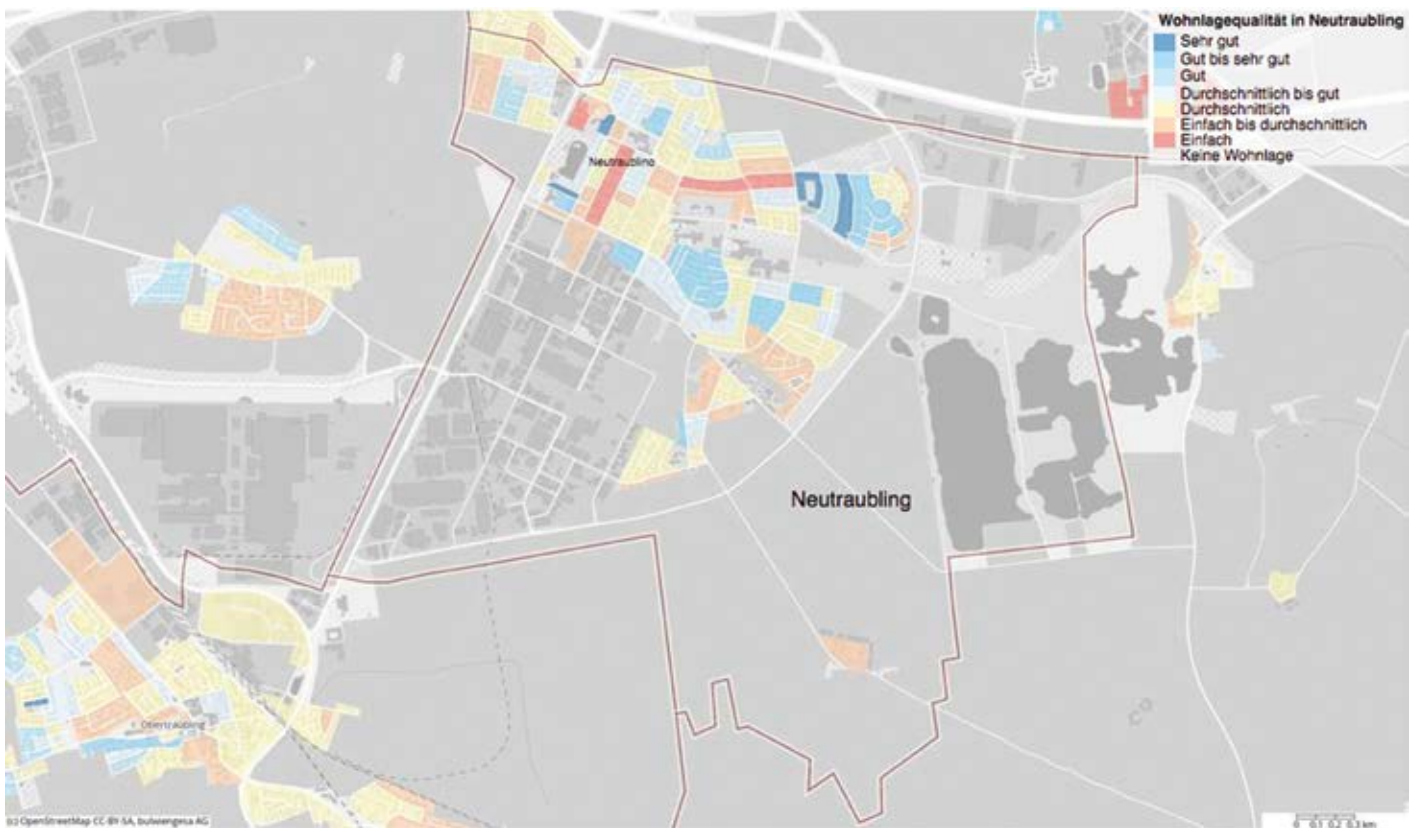


Abbildung 83: Wohnlagen in Neutraubling

Quelle:
bulwiengesa AG

Immobilienmarkt in Neutraubling auf einen Blick

Indikator	2017	2015	Entwicklung
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.860 Ø 2.680 bis 3.300	von 1.050 Ø 1.900 bis 3.500	↑
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 399.000 Ø 563.000 bis 875.000	von 145.000 Ø 431.000 bis 995.000	↑
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 6,20 Ø 7,90 bis 11,00	von 4,90 Ø 7,70 bis 12,60	↑
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	50	69	↓
Anzahl an Angeboten von Häusern	12	40	↓
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	48	115	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	26 Tage	23 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	19 Tage	27 Tage	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	26 Tage	16 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	53	50	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	148	112	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	184	101	↑

Abbildung 82:
Angebotsmieten und
-preise (nur Bestand)
in Neutraubling,
n = 110Quelle: immobilien-
scout24.de: Inserierte
Angebote im Zeit-
raum 2016-Q1/2017



Nittendorf



Der Markt Nittendorf ist ein bedeutender Wohnort im Landkreis Regensburg, der aktuell 9.279 Einwohner zählt. Dies entspricht, gemessen an der Einwohnerzahl, dem vierten Platz unter allen Kommunen des Landkreises.

Der Markt liegt rund 15 Kilometer westlich von Regensburg zwischen Schwarzer Laber und Naab im östlichen Ausläufer des Fränkischen Juras.

Über die B 8 ist die Marktgemeinde an das Stadtgebiet von Regensburg angebunden. Regensburg kann in rund 20 Autominuten erreicht werden. Dank einer eigenen Anschlussstelle ist Nittendorf zudem an das bundesdeutsche Autobahnnetz (A 3) direkt angebunden.



Das größte Unternehmen am Standort, bezogen auf die Beschäftigtenzahl, ist die Sammüller GmbH. Größere Wirtschaftsbetriebe sind im Markt Nittendorf ansonsten nicht ansässig. Dafür hält die Marktgemeinde diverse Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit, wie zum Beispiel verschiedene Kindergärten, einen Jugendtreff, nachschulische Betreuungseinrichtungen sowie eine Grund- und Mittelschule. Die gesundheitliche Versorgung in der Gemeinde wird durch diverse unterschiedliche Fachrichtungen sichergestellt.

Darüber hinaus bietet die Marktgemeinde eine sehr breite Vereinslandschaft sowie Angebote für Senioren wie zum Beispiel Walking-Gruppen, Singkreise oder Spielenachmittage.



Abbildung 85: Wohnlagen in Nittendorf

Quelle: bulwienges AG

Immobilienmarkt in Nittendorf auf einen Blick

Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.156 Ø 1.733 bis 2.548
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 160.000 Ø 530.000 bis 795.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 5,45 Ø 7,06 bis 10,00
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	29
Anzahl an Angeboten von Häusern	19
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	25
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	33 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	42 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	25 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	39
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	164
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	106

Abbildung 84: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) Nittendorf, n = 73

Quelle: immobilien-scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017



Obertraubling



Obertraubling ist eine Gemeinde im oberpfälzischen Landkreis Regensburg. Die Gemeinde liegt südlich von Regensburg und ist eine Wohngemeinde und ein Gewerbestandort mit 8.153 Einwohnern (2015). Innerhalb des Landkreises belegt die Gemeinde, gemessen an der Einwohnerzahl, den siebten Rang.

Über die B 15 ist Obertraubling direkt an das Stadtgebiet von Regensburg angebunden. Über einen eigenen Autobahnanschluss verfügt die Gemeinde zwar nicht, allerdings kann die nächste Anschlussstelle in rund fünf Kilometern erreicht werden. Über einen eigenen Bahnhof ist die Gemeinde an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen.

Zu den größeren Wirtschaftsunternehmen am Standort Obertraubling zählen die TransRegiona Spedition GmbH, die Streit + Co Internationale Spedition GmbH, die Broll Systemtechnik KG und die KronTec Maschinenbau GmbH.

Zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule, eine Realschule sowie Einrichtungen frühkindlicher Erziehung tragen zu einer diversifizierten Bildungs- und Erziehungslandschaft am Standort Obertraubling bei. Hinzu kommen eine breite Vereins- und Gastronomielandschaft sowie spezielle Angebote für Senioren. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten rundet die Infrastruktur ab.



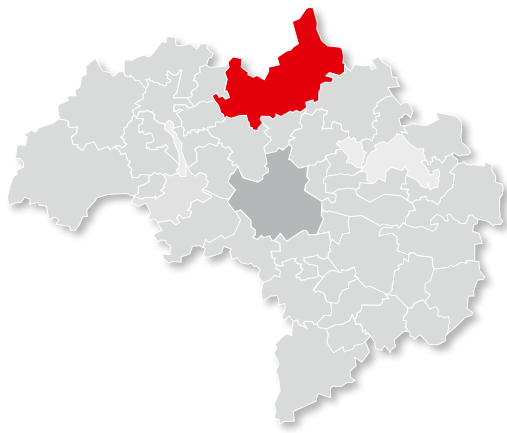


Abbildung 87:
Wohnlagen in
Obertraubling
Quelle:
bulwiengesa AG

Immobilienmarkt in Obertraubling auf einen Blick

Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.884 Ø 2.685 bis 3.202
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 320.000 Ø 436.077 bis 580.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm netto kalt)	von 5,36 Ø 8,00 bis 11,43
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	12
Anzahl an Angeboten von Häusern	13
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	38
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	33 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	34 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	22 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	55
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	114
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	210

Abbildung 86:
Angebotsmieten und
-preise (nur Bestand)
Obertraubling, n = 63
Quelle: immobilien-
scout24.de: Inserierte
Angebote im Zeit-
raum 2016-Q1/2017



Regenstein

Der Markt Regenstein ist mit seinen 15.831 Einwohnern (2015) die größte Kommune im Landkreis Regenstein.

Durch ihre Lage rund 13 km nördlich der Stadt Regenstein, am Ufer des Regens, stellt die Marktgemeinde das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des nördlichen Landkreises dar und gilt aufgrund zahlreicher Bildungs- und Betreuungseinrichtungen als wichtiger Schulstandort. Neben vier Grundschulen und einer Mittelschule rundet die Realschule eine ausdifferenzierte Bildungsinfrastruktur ab. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und zwei Pflegeheime gewährleisten eine überdurchschnittliche medizinische Grundversorgung. Daneben ist Regenstein Standort zahlreicher Industrie- und Gewerbebetriebe.

Der verkehrstechnische Anschluss an Regenstein erfolgt über die Bundesautobahn 93 und die Bundesstraße 15, womit Regenstein in etwa 20 bis 25 Minuten zu erreichen ist. Daneben besteht auch ein Bahnanschluss: Mit dem Zug ist der Regensteiner Hauptbahnhof innerhalb von 15 bis 20 Minuten erreichbar.



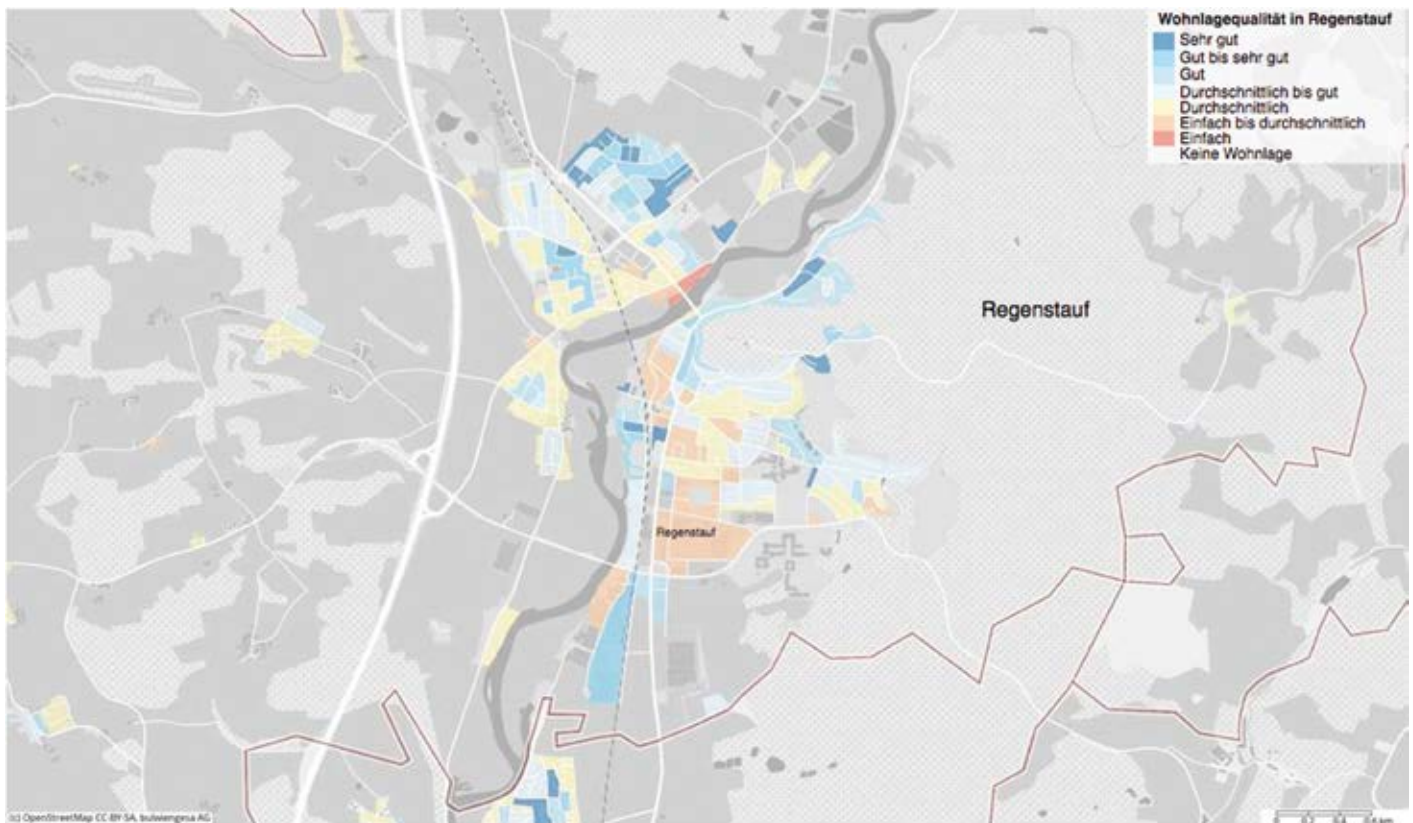


Abbildung 89: Wohnlagen in Regenstauf

Quelle: bulwiengesha AG

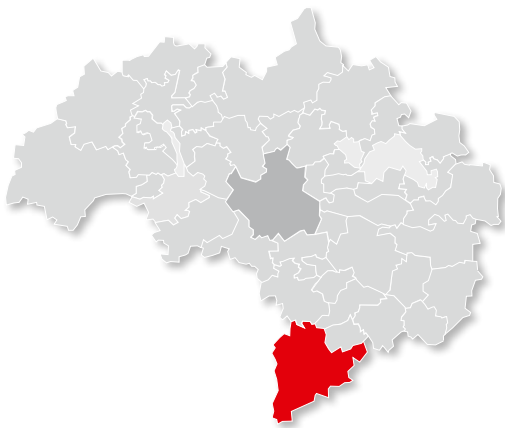
Immobilienmarkt in Regenstauf auf einen Blick

Indikator	2017	2015	Entwicklung
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.700 Ø 2.600 bis 3.600	von 1.390 Ø 1.830 bis 2.440	↑
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 260.000 Ø 576.000 bis 1.290.000	von 59.000 Ø 362.000 bis 1.290.000	↑
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 3,90 Ø 7,80 bis 12,90	von 3,85 Ø 6,90 bis 13,80	↑
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	10	12	↓
Anzahl an Angeboten von Häusern	29	71	↓
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	36	100	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	40 Tage	21 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	39 Tage	40 Tage	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	19 Tage	19 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	47	36	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	101	57	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	127	54	↑

Abbildung 88: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Regenstauf, n = 75
Quelle: immobilien-scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017



Schierling



Der 7.709 Einwohner zählende Markt Schierling (Achter Platz unter den Landkreiskommunen) besticht nicht nur durch die Nähe zu Regensburg, sondern auch durch eine zentrale Lage an der B 15n und profitiert von kurzen Wegen nach Landshut (ca. 38 km) und Straubing (ca. 40 km).

Schierling ist die südlichste Kommune im Landkreis Regensburg und zugleich ein wichtiger Gewerbestandort mit zahlreichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben. Zu den wichtigen Arbeitgebern gehören u. a. Labertaler Heil- und Mineralquellen, Webasto AG oder die Holmer Maschinenbau GmbH.

Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Grund- und Mittelschule sichern das ortsbezogene Kinderbetreuungs- und Schulangebot in Schierling. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und zwei Pflegeheimen bildet die Basis für eine Gesundheitsversorgung vor Ort. Die Gemeinde ist für zahlreiche kulturelle Veranstaltungen sowie ein breites Freizeitangebot bekannt und verfügt über ein Freizeitzentrum und zahlreiche weitere Sportanlagen in den verschiedenen Gemeindebereichen. Im Winter bietet der Ort allen Wintersportbegeisterten zudem rund 20 km Langlaufloipe, eine Schlittschuhbahn und sogar einen Skiberg mit Liftanlage.

In verkehrstechnischer Hinsicht profitiert Schierling neben der erst vor wenigen Jahren gebauten B 15n, weshalb von einer weiteren Verbesserung der infrastrukturellen Lage (v. a. Richtung Flughafen München) ausgegangen werden kann, insbesondere durch die Nähe zur A 93 sowie einem Anschluss an das DB-Schienennetz via dem Bahnhof Schierling-Eggmühl. Regensburg ist in etwa 15 bis 30 Minuten erreichbar.



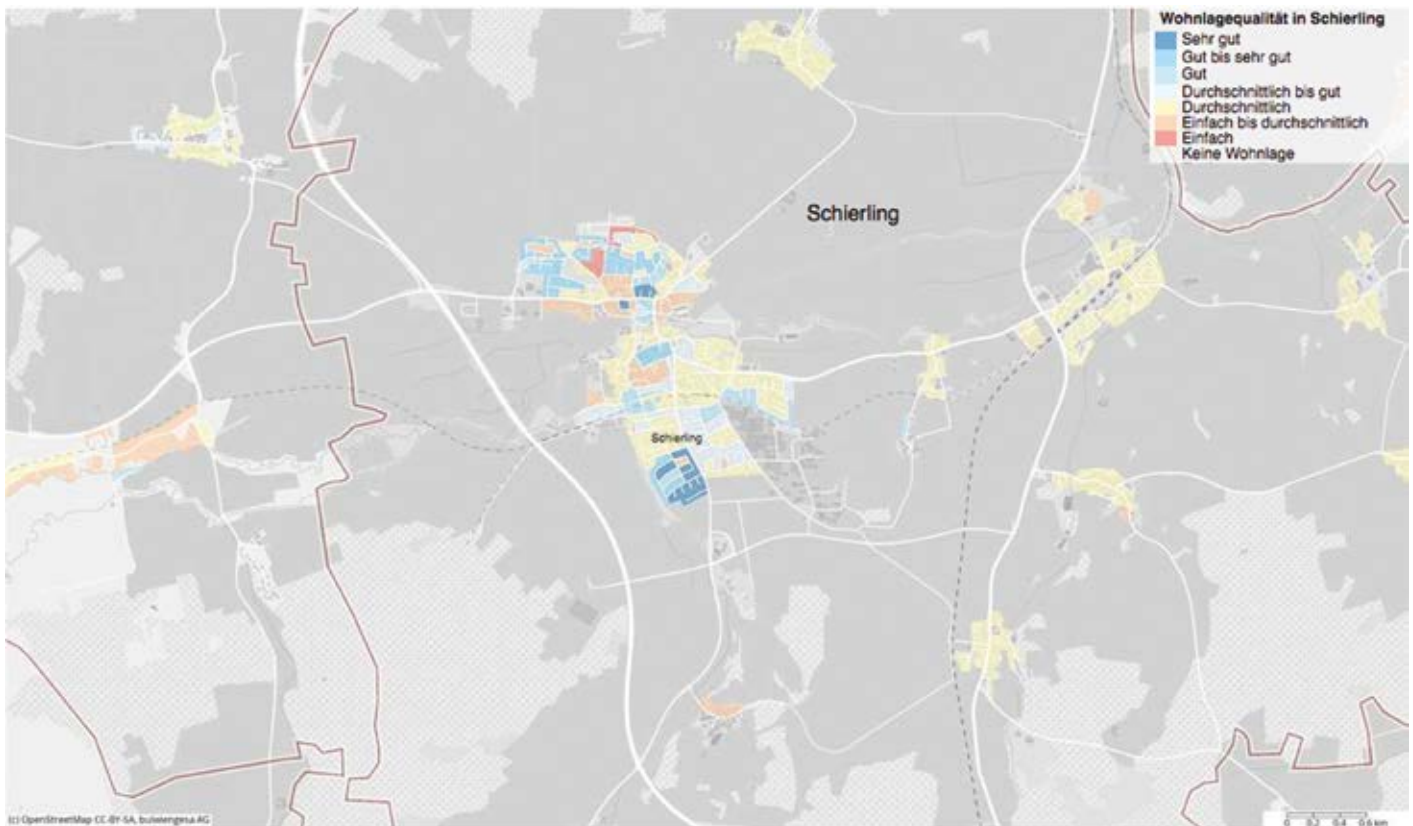


Abbildung 91: Wohnlagen in Schierling

Quelle: bulwiengesa AG

Immobilienmarkt in Schierling auf einen Blick

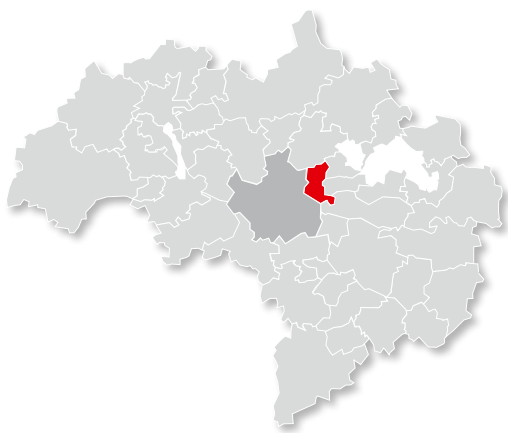
Indikator	2017	2015	Entwicklung
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von – Ø – bis –	von 620 Ø 1.140 bis 1.670	
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 255.000 Ø 367.000 bis 519.000	von 49.000 Ø 274.000 bis 414.000	↑
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 4,70 Ø 7,30 bis 9,90	von 3,30 Ø 5,80 bis 7,80	↑
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	0	8	↓
Anzahl an Angeboten von Häusern	6	31	↓
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	11	43	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	–	7 Tage	
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	29 Tage	28 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	14 Tage	24 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	–	20	
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	56	42	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	101	47	↑

Abbildung 90: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Schierling, n = 17

Quelle: immobilien-cout24.de; Insetierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017, *kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Tegernheim



Die Gemeinde Tegernheim grenzt östlich an Regensburg und gilt aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Stadt Regensburg als ein beliebter Wohnort innerhalb der Region Regensburg. 2015 lebten 5.370 Einwohner in Tegernheim. Damit belegt Tegernheim unter den Kommunen des Landkreises den 14. Platz.

Tegernheim verfügt über eine insgesamt gute Nahversorgung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Handelsbetriebe, diverse Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetriebe ergänzen das Angebot.

In bildungsinfrastruktureller Hinsicht verfügt die Gemeinde über eine Grundschule und eine Fachschule für Heilerziehungspflege. Die frühkindliche Erziehung gewährleistet eine Reihe von Kinderbetreuungseinrichtungen. Die gesundheitliche Versorgung der Kommune wird durch eine Vielzahl von niedergelassenen Ärzten und eine Apotheke sichergestellt.

Verkehrlich ist Regensburg über die Staatsstraße 2125 schnell zu erreichen. Zudem verfügt der Standort über eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz.



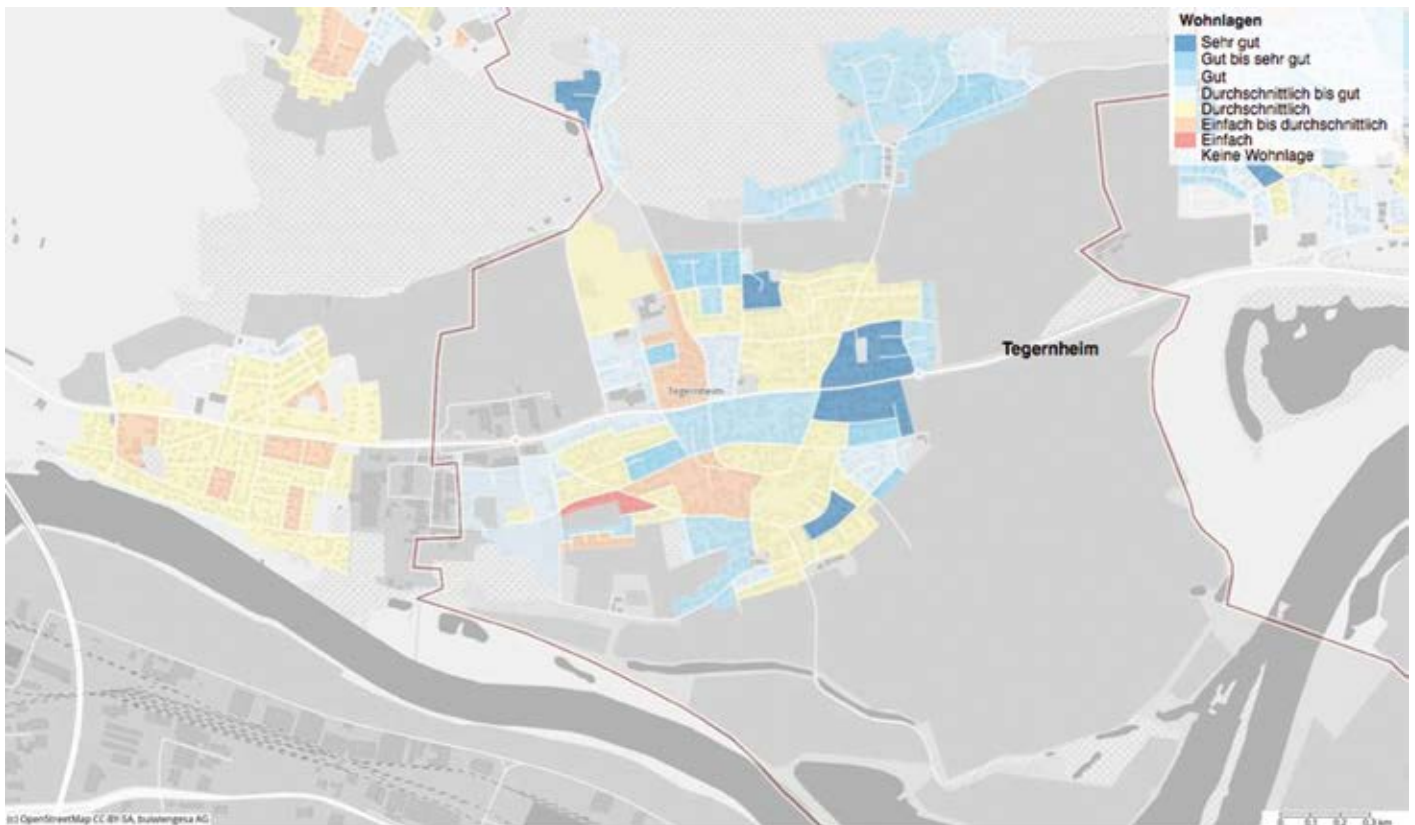


Abbildung 93:: Wohnlagen in Tegernheim

Quelle: bulwiengesa AG

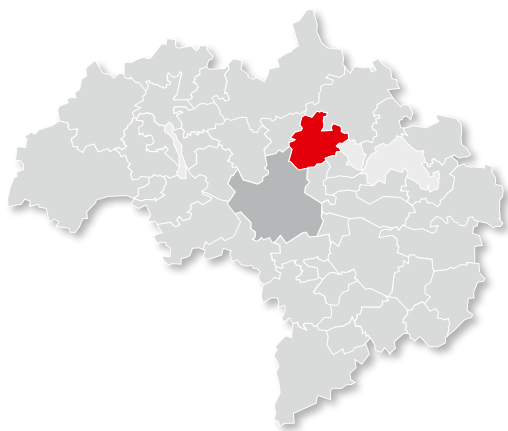
Immobilienmarkt in Tegernheim auf einen Blick

Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 3.080 Ø 3.480 bis 3.780
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 475.000 Ø 660.000 bis 1.000.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 6,00 Ø 8,40 bis 10,50
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	10
Anzahl an Angeboten von Häusern	9
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	21
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	46 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	22 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	21 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	54
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	61
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	164

Abbildung 92:
Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) Tegernheim, n = 40
Quelle: immobilien-scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017



Wenzenbach



Das rund neun Kilometer nordöstlich von Regensburg gelegene Wenzenbach ist vor allem dank seiner unmittelbaren räumlichen Nähe als Wohnstandort gefragt. 2015 wurden 8.841 Einwohner in Wenzenbach registriert. Im Ranking der Kommunen des Landkreises belegt Wenzenbach damit den sechsten Platz.

Außer wenigen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben finden sich am Standort Wenzenbach keine größeren Wirtschaftsbetriebe. Dafür kann der Standort mit einer guten Versorgung an öffentlichen Einrichtungen wie zum Beispiel einer Gemeindebücherei, einem Wertstoffhof, Kindergärten, Grundschulen und einer Mittelschule punkten.

Unterschiedliche niedergelassene Ärzte gewährleisten die gesundheitliche Versorgung in der Gemeinde Wenzenbach.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die B 16 an Regensburg angebunden. Die Fahrzeit nach Regensburg beträgt ca. 20 Minuten. Eine Schienenanbindung besteht seit der Stilllegung der Strecke Regensburg–Falkenstein nicht mehr.



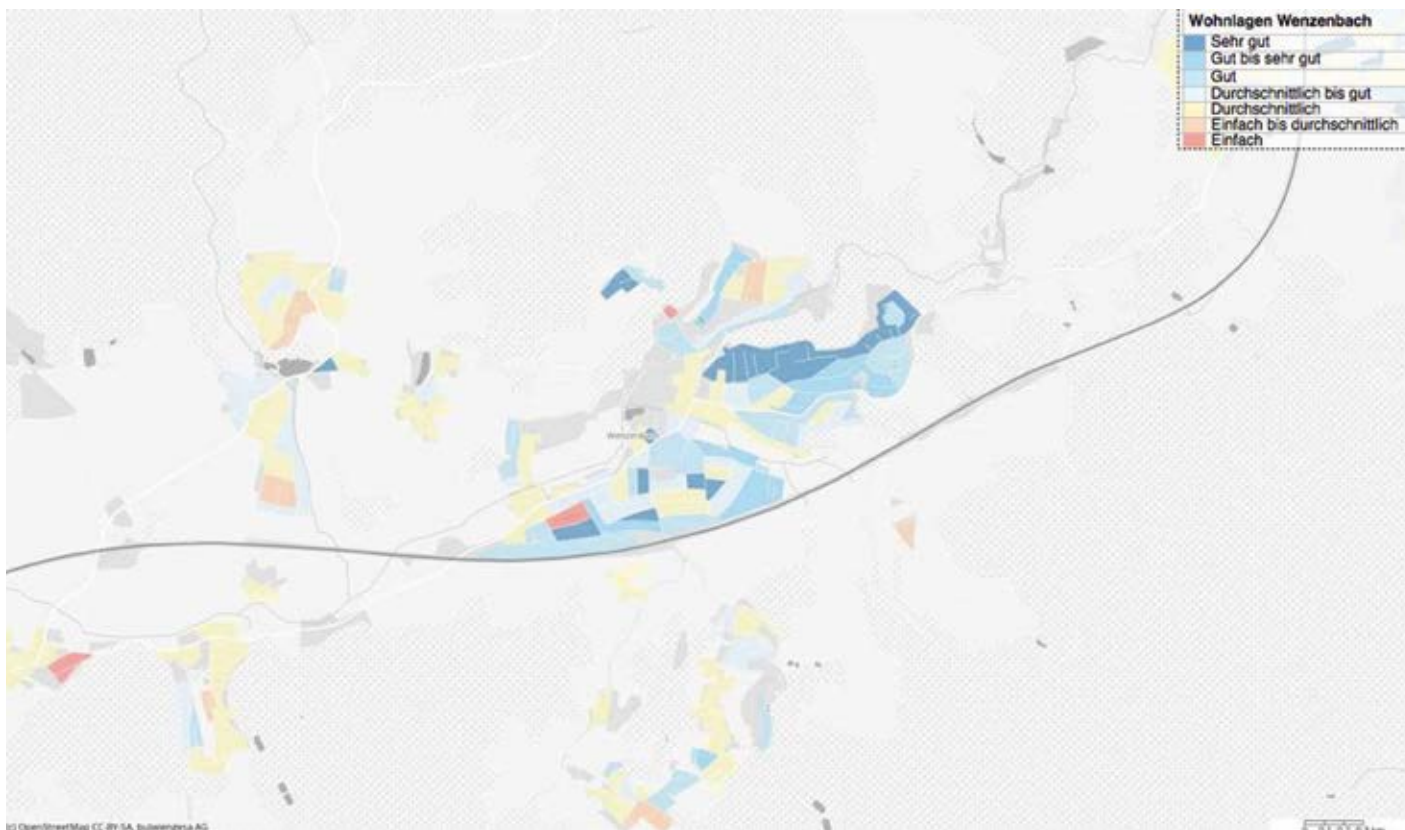


Abbildung 95: Wohnlagen in Wenzelbach

Quelle: bulwiengesa AG

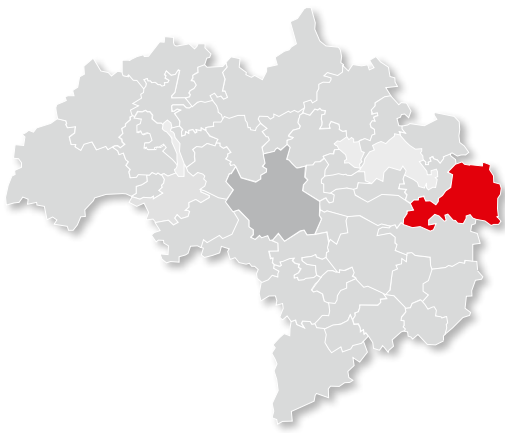
Immobilienmarkt in Wenzelbach auf einen Blick

Indikator	Wert
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 2.106 Ø 2.536 bis 2.983
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 245.000 Ø 573.500 bis 895.000
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 5,30 Ø 6,10 bis 6,90
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	8
Anzahl an Angeboten von Häusern	23
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	13
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	63 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	37 Tage
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	19 Tage
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	31
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	130
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	132

Abbildung 94: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) Wenzelbach, n = 44
Quelle: immobilien-scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017



Würth a. d. Donau



Die östlich gelegene Kommune Würth an der Donau bezeichnet sich selbst als reizvolles Städtchen zwischen Strom und Berg mit hoher Lebensqualität. Und in der Tat kann die rund 4.756 Einwohner (2015; Platz 18) zählende Gemeinde einiges bieten: Neben der guten infrastrukturellen Lage zwischen Regensburg und Straubing (je 25 km) stellt das „Tor zum bayerischen Wald“ selbst ein wichtiges wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des östlichen Landkreises dar.

Neben den wichtigen Wirtschaftsunternehmen vor Ort (Deutsche Technoplast GmbH, Kartonagen und Hülsenfabrik Erich Müller, Aumer Group, Getränke Rieder GmbH), stellen die Kreisklinik und das Gesundheits-Kompetenz-Zentrum (inkl. eines Facharztzentrums) mit rund 380 Beschäftigten den größten Arbeitgeber der Stadt und sorgen zugleich für die Sicherstellung einer lokalen Gesundheitsversorgung vor Ort.

Ein breit gefächertes Angebot für Familien umfasst zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Ganztagschule. Ein breites Angebot an niedergelassenen Ärzten und ein Pflegeheim runden die Infrastruktur ab. Die Stadt profitiert durch zwei Autobahnanschlüsse an die Bundesautobahn 3, sodass sowohl Straubing als auch Regensburg in einer halben Stunde erreichbar sind. Ein Schienenanschluss besteht jedoch nicht.

Die Immobilienmarktentwicklung wird im Wesentlichen von der lokalen Arbeitsmarktentwicklung getrieben. Deshalb laufen bereits die Vorbereitungen zur Ausweisung des neuen Baugebiets „Am Brand“.



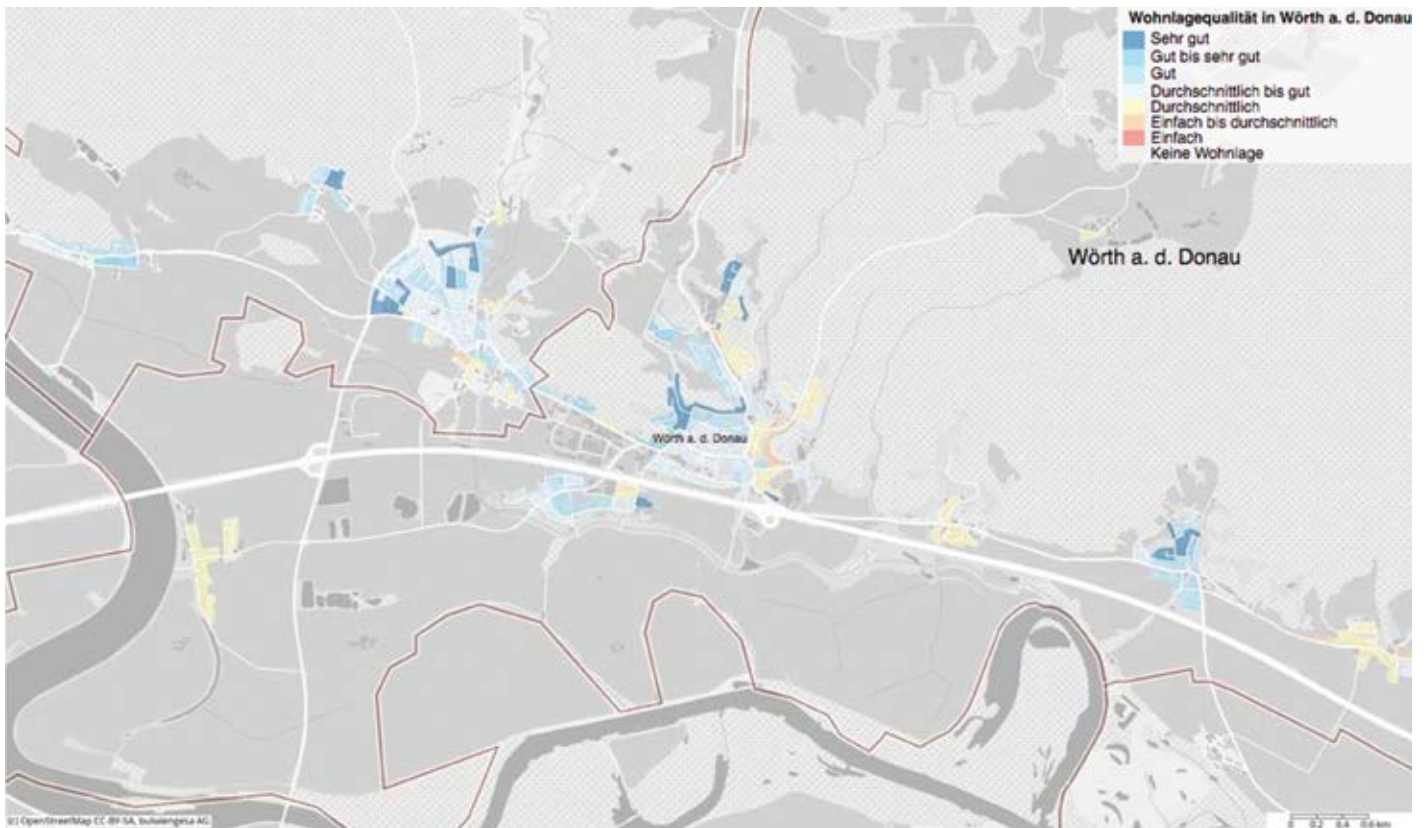


Abbildung 97: Wohnlagen in Wörth

Quelle: bulwiengesag AG

Immobilienmarkt in Wörth a. d. Donau auf einen Blick

Indikator	2017	2015	Entwicklung
Preisspanne der angebotenen Eigentumswohnungen (Euro/qm)	von 1.580 Ø 2.130 bis 2.970	von 1.400 Ø 1.700 bis 2.610	↑
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	von 220.000 Ø 399.000 bis 650.000	von 45.000 Ø 320.000 bis 595.000	↑
Preisspanne der angebotenen Mietwohnungen (Euro/qm, netto kalt)	von 4,30 Ø 6,20 bis 9,40	von 4,60 Ø 6,20 bis 8,60	→
Anzahl an Angeboten von Eigentumswohnungen	5	6	↓
Anzahl an Angeboten von Häusern	9	11	↓
Anzahl an Angeboten von Mietwohnungen	11	24	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Eigentumswohnungen	43 Tage	36 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Häusern	29 Tage	27 Tage	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote von Mietwohnungen	11 Tage	22 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Eigentumswohnungen	38	21	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Häusern	71	54	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag auf Angebote von Mietwohnungen	140	65	↑

Abbildung 96: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Wörth an der Donau, n = 25

Quelle: immobilien-scout24.de; Insetierte Angebote im Zeitraum 2016-Q1/2017



Wohnen im Landkreis: Eine Bilanz

Mit nun zehn betrachteten Gemeinden lässt sich ein detailliertes Bild der Lage auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Regensburg beschreiben. Aufgrund der guten Ausgangssituation – speziell in den Bereichen Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur –, aber auch aufgrund der landschaftlichen Schönheit zeigt sich der Landkreis als gefragter Wohnort und es deutet auch nichts darauf hin, dass sich dieser Trend in der wirtschaftsstarken Region umkehrt. Gleichwohl lassen sich Differenzen je nach Wohnlage und Nähe zum Stadtgebiet erkennen, welche sich sowohl auf Angebotspreise als auch auf Mieten auswirken.

Im Vergleich zum Immobilienmarktbericht 2015 zeigt sich in nahezu allen Segmenten über alle bereits damals betrachteten sechs Gemeinden, ein Preisanstieg. Zudem stoßen die angebotenen Immobilien (gemessen an der Klickzahl/Anzahl der Seitenaufrufe) auf gesteigertes Interesse der Marktteilnehmer.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im bayerischen Kontext	17	Abbildung 32: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp in der Stadt Regensburg	48	Abbildung 60: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg	62
Abbildung 2: Entwicklung der svp Beschäftigung im bayerischen Kontext	18	Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudetyp im Landkreis Regensburg	48	Abbildung 61: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg	62
Abbildung 3: Bauaktivität im bayerischen Kontext	18	Abbildung 34: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg	48	Abbildung 62: Inserate nach Angebotsdauer und Klicks	62
Abbildung 4: Regionale Einordnung der Wohnungspreise	19	Abbildung 35: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg	48	Abbildung 63: Entwicklung der Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser	63
Abbildung 5: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens im bayerischen Kontext	20	Abbildung 36: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand in der Stadt Regensburg	49	Abbildung 64: Entwicklung der Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke	64
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg	21	Abbildung 37: Fertiggestellte Wohnungen inkl. Maßnahmen im Bestand im Landkreis Regensburg	49	Abbildung 65: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zensus 2011	65
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg	21	Abbildung 38: Wohnflächen (in Wohngebäuden) je Einwohner	49	Abbildung 66: Bevölkerungsprognose 2030	66
Abbildung 8: Wanderungssaldo der Stadt Regensburg nach Herkunfts-/Zielgebiet	22	Abbildung 39: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg	50	Abbildung 67: Wohnungsbedarf in Deutschland	67
Abbildung 9: Wanderungssaldo des Landkreises Regensburg nach Herkunfts-/Zielgebiet	23	Abbildung 40: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg	50	Abbildung 68: Anzahl geförderter Wohneinheiten	69
Abbildung 10: Wanderungsbewegungen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg	24	Abbildung 41: Wertumsätze bezogen auf Grundstücksflächen nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg	50	Abbildung 69: Höhe der Fördermittel	69
Abbildung 11: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg	25	Abbildung 42: Flächenumsatz (in ha) bezogen auf Grundstücksflächen nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg	50	Abbildung 70: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Regensburg	70
Abbildung 12: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg	25	Abbildung 43: Umsätze nach Entwicklungsstufen in der Stadt Regensburg	51	Abbildung 71: Wohnungsbedarfsprognose für den Landkreis Regensburg	70
Abbildung 13: Haushaltsnettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg 2016	26	Abbildung 44: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern (repräsentiert die Steigerung der Baukosten)	52	Abbildung 72: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Regensburg	71
Abbildung 14: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg	26	Abbildung 45: Entwicklung und Prognose der Preise für Eigentumswohnungen	52	Abbildung 73: Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Regensburg	72
Abbildung 15: Leitunternehmen in Stadt und Landkreis Regensburg	27	Abbildung 46: Preisgruppenverteilungen für Eigentumswohnungen	52	Abbildung 74: Wohnbauflächenpotenziale im Landkreis Regensburg	73
Abbildung 16: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in Stadt und Landkreis	28	Abbildung 47: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg	53	Abbildung 75: Wohnlagen in Regensburg	73
Abbildung 17: svp Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten	28	Abbildung 48: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg	54	Abbildung 76: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen	75
Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtige Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg	29	Abbildung 49: Entwicklung und Prognose der Preise für Mietwohnungen	55	Abbildung 77: Angebotsmieten und -preise im Bestand in ausgewählten Landkreiskommunen	75
Abbildung 19: Bruttoinlandsprodukt in Stadt und Landkreis Regensburg	30	Abbildung 50: Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg	55	Abbildung 78: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Hemau, n = 21	77
Abbildung 20: Bruttowertschöpfung in Stadt und Landkreis Regensburg	30	Abbildung 51: Durchschnittliche Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg	56	Abbildung 79: Wohnlagen in Hemau	77
Abbildung 21: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2015	31	Abbildung 52: Entwicklung und Prognose der Preise für Reihenhäuser	57	Abbildung 80: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Lappersdorf, n = 76	79
Abbildung 22: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2015	32	Abbildung 53: Entwicklung und Prognose der Preise für Einfamilienhäuser	57	Abbildung 81: Wohnlagen in Lappersdorf	79
Abbildung 23: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2016	33	Abbildung 54: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigenheime im Bestand im Landkreis Regensburg	58	Abbildung 82: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Neutraubling, n = 110	81
Abbildung 24: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2016	33	Abbildung 55: Entwicklung der Preise für Einfamilienhausgrundstücke	58	Abbildung 83: Wohnlagen in Neutraubling	81
Abbildung 25: Einkommen und Kaufkraft in der Stadt Regensburg 2016	35	Abbildung 56: Preisbeeinflussende Faktoren	59	Abbildung 84: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) Nittendorf, n = 73	83
Abbildung 26: Einkommensstruktur im Landkreis Regensburg 2016	35	Abbildung 57: Angebotsstruktur nach Segment	60	Abbildung 85: Wohnlagen in Nittendorf	83
Abbildung 27: Principal-Agent-Problem; Quelle: eigene Darstellung	44	Abbildung 58: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl	61	Abbildung 86: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) Obertraubling, n = 63	85
Abbildung 28: Beispielrechnung gem. § 559 BGB	44	Abbildung 59: Anteil von Neubauten (Baujahr nach 2013) am gesamten Wohnungsangebot	61	Abbildung 87: Wohnlagen in Obertraubling	85
Abbildung 29: Übersicht der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach BGB	45			Abbildung 88: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Regenstauf, n = 75	87
Abbildung 30: Wohnungsbestand nach Wohngebäudetyp	47			Abbildung 89: Wohnlagen in Regenstauf	87
Abbildung 31: Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Anzahl der Räume	47			Abbildung 90: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Schierling, n = 17	89
				Abbildung 91: Wohnlagen in Schierling	89
				Abbildung 92: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) Tegernheim, n = 40	91
				Abbildung 93: Wohnlagen in Tegernheim	91
				Abbildung 94: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) Wenzenbach, n = 44	93
				Abbildung 95: Wohnlagen in Wenzenbach	93
				Abbildung 96: Angebotsmieten und -preise (nur Bestand) in Wörth an der Donau, n = 25	95
				Abbildung 97: Wohnlagen in Wörth	95

Impressum

Herausgeber:

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

Gestaltung:

@ | medienfabrik
Kumpfmühlerstraße 15
93047 Regensburg
www.m-medienfabrik.de

Autoren:

IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft:
Prof. Dr. Sven Bienert
M.Sc. Josef-Alexander Zeitler
Maximilian Spanner
Dr. Sven Conventz (bulwiengesa AG)
Felix Embacher (bulwiengesa AG)

Druck:

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

Piktogramme Umschlag:

Deutscher Sparkassen Verlag

Fotos:

S. 3: Rainer Fleischmann Fotografie
S. 5: IRE|BS, IRE|BS Thomas Plettenberg
S. 6: AdobeStock.com_Leonid Andronov
S. 7: AdobeStock.com_Visions-AD
S. 8: Deutscher Sparkassen Verlag
S. 9: altro - die fotoagentur
S. 10: Rainer Fleischmann Fotografie
S. 12: AdobeStock.com_bischy
S. 14: AdobeStock.com_refresh(PIX)
S. 20: AdobeStock.com_Flexmedia
S. 31: AdobeStock.com_Pavlo Vakhrushev
S. 32: AdobeStock.com_mast3r
S. 35: AdobeStock.com_magellan01
S. 36: AdobeStock.com_fotomek
S. 38: AdobeStock.com_fotomek
S. 40: AdobeStock.com_fotomek
S. 43: AdobeStock.com_peshkova
S. 57: AdobeStock.com_js-photo
S. 63: AdobeStock.com_Jean-Paul Comparin
S. 64: AdobeStock.com_Jürgen Fälchle
S. 68: AdobeStock.com_viennapro
S. 70: AdobeStock.com_marog-pixcells
S. 73: Pieknik
S. 74: AdobeStock.com_oxie99
S. 76: Kroboth, Pakula
S. 78: Ziegler
S. 80: Pieknik
S. 84: Pieknik
S. 86: Ziegler
S. 88: Ziegler
S. 90: Pieknik
S. 92: Pieknik
S. 94: Ott, Ziegler
S. 96: AdobeStock.com_pusteflower9024

Copyright © Sparkasse Regensburg 2017

Rechtliche Hinweise

Zugang

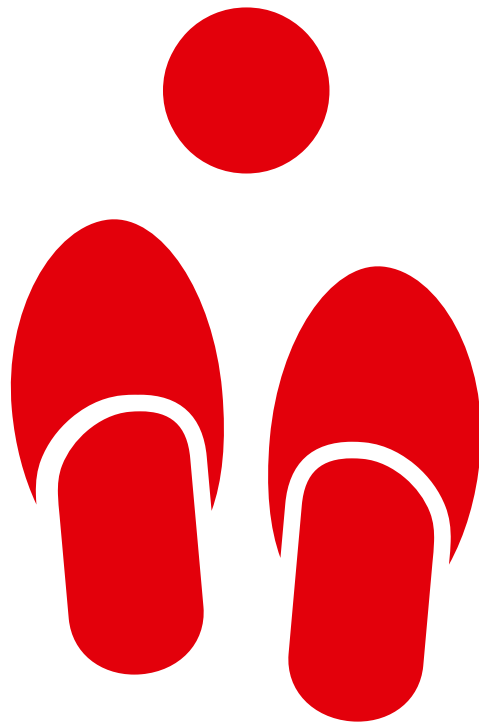
Die Publikation von und der Zugang zu Informationen in dieser Studie kann durch lokale Vorschriften in gewissen Ländern eingeschränkt sein. Diese Studie richtet sich ausdrücklich nicht an Personen in Staaten, in denen (aufgrund der Staatsangehörigkeit bzw. des Wohnsitzes der jeweiligen Person oder aus 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 Gerichtsbarkeit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben. Personen, für welche entsprechende Beschränkungen gelten, dürfen nicht, weder online noch in anderer Form, auf diese Studie zugreifen.

Kein Angebot

Der Inhalt dieser Studie dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Werbung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien oder zum Tätigen irgendwelcher Anlagegeschäfte oder sonstiger Transaktionen dar. Diese Studie (einschließlich der darin enthaltenen Informationen und Meinungen) stellt keine Anlageberatung dar und sollte nicht als solche aufgefasst werden. Potenzielle Investoren sind gehalten, spezifische Beratung einzuholen und Anlageentscheide gestützt auf ihre individuellen Anlageziele sowie ihre finanziellen und steuerlichen Gegebenheiten zu treffen.

Haftungsausschluss

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



sparkasse-regensburg.de

Wohlfühlen ist einfach

Wenn der Finanzpartner von Anfang
bis Eigentum an alles denkt.

شركة التمويل المصرفي - 1 11.00.11 8818

Wenn's um Geld geht
 Sparkasse
Regensburg



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

